

# **PLÁNOVACÍ SMLOUVA**

mezi

**Nový Zeleneč a.s.**

a

**RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o**

a

**Obec Zeleneč**

za vedlejší účasti

**PROGRESUS Developments s.r.o.**

**TATO PLÁNOVACÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) se uzavírá dne 15.1.2026 mezi:

- 1) společností **Nový Zeleneč a.s.**, IČO 278 25 981, se sídlem Krapkova 452/38, Nová Ulice, Olomouc, PSČ 77900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10025 (dále jen „**Developer**“);
- 2) společností **RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.**, IČO: 108 00 123, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 410670 (dále jen „**RD**“); a
- 3) územním samosprávným celkem (veřejnoprávní korporací), vymezeným zejména svými občany a územím, na kterém je realizován Projekt (jak je tento pojem dále vymezen) (dále jen „**Obec**“), kterým je k datu uzavření této Smlouvy **Obec Zeleneč**, IČO 002 41 041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91

(Developer, RD a Obec dále společně jen „**Smluvní strany**“ a jednotlivě jen „**Smluvní strana**“)

za vedlejší účasti

- 4) společností **PROGRESUS Developments s.r.o.**, IČO: 141 48 978, se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 361140 (dále jen „**Progresus Developments**“)

**VZHLEDEM K TOMU, ŽE:**

- (A) Developer a RD jsou (spolu)vlastníky určitých pozemků v katastrálních územích Mstětice a Zeleneč uvedených v Příloze č. 1 této Smlouvy (dále jen „**Pozemky**“);
- (B) Developer má na Pozemcích zájem realizovat developerský projekt označený jako „Nový Zeleneč“ spočívající, mimo jiné, ve výstavbě rodinných domů, řadových rodinných domů, bytových domů, polyfunkčních domů, mateřské školy, základní školy, jakož i vybudování související občanské vybavenosti a technické a dopravní infrastruktury, který je podrobněji vymezen územním plánem Obce – část Mstětice, ve znění usnesení zastupitelstva Obce č. UZ-7-1/25 ze dne 18. února 2025 (dále jen „**Územní plán**“) a přílohami (zejména Přílohou č. 2) této Smlouvy (dále jen „**Projekt**“);
- (C) Obec má, mimo jiné, zájem na udržitelném rozvoji území Obce a na zvýšení kvality života obyvatel Obce;
- (D) Smluvní strany mají v úmyslu uzavřít tuto Smlouvu a upravit v ní určitá vzájemná práva a povinnosti ve vztahu k Projektu či v souvislosti s ním;

**SE SMLUVNÍ STRANY DOHODLY NÁSLEDOVNĚ:**

## **1. Předmět Smlouvy**

- 1.1 Předmětem této Smlouvy je stanovení podrobných podmínek spolupráce mezi Developerem, RD a Obcí při realizaci Projektu a ujednání vzájemné povinnosti Smluvních stran poskytnout si součinnost při uskutečnění Projektu a postupovat při jeho uskutečňování ujednaným způsobem, stejně jako sjednání některých povinností Developera a RD vůči Obci a Obce vůči Developerovi a RD, a to zejména formou realizace závazků Smluvních stran založených touto Smlouvou.
- 1.2 Developer a RD se zavazují, že zajistí, že v případě převodu či přechodu Pozemků či jakékoliv jejich části nebo převodu, přechodu či postoupení Projektu, jeho části či jakýchkoliv práv k němu, na třetí osobu, a to s výjimkou převodu Pozemků či jakékoliv jejich části v rámci Projektu na první (a veškeré následující) budoucí vlastníky příslušných jednotlivých Pozemků

určených k výstavbě, jednotlivých staveb či jednotek, kteří budou koncovými zákazníky Developera a/nebo RD v rámci standardního komerčního prodeje při podnikatelské činnosti Developera a/nebo RD, příslušný nabyvatel platně, účinně a bezpodmínečně přistoupí v příslušném rozsahu týkajícím se Pozemků či jejich části k této Smlouvě a k veškerým právům a povinnostem a dluhům Developera a/nebo RD na základě této Smlouvy či v souvislosti s ní, a to s účinností nejpozději současně s předmětným převodem, přechodem či postoupením.

- 1.3 Smluvní strany se dohodly, že Developer a RD budou usilovat, vždy však za zohlednění aktuálních tržních a jiných podmínek relevantních pro Projekt a jeho rozvoj, o rozvoj Projektu dle harmonogramu, který je Přílohou č. 3 této Smlouvy s rozdělením dle jednotlivých etap výstavby Projektu. Podrobnosti jsou dále upraveny v této Smlouvě. Smluvní strany společně prohlašují, že jsou srozuměny s tím, že harmonogram, který je Přílohou č. 3 této Smlouvy, je již založen na předpokladu vydání Povolené změny ve smyslu čl. 9.4 - 9.8 této Smlouvy, a to způsobem a nejpozději v termínu uvedeném v čl. 9.7 odst. (d) této Smlouvy.
- 1.4 Smluvní strany společně prohlašují, že vybudování Inženýrských sítí a poskytnutí Nefinančního plnění dle této Smlouvy, zejména pak Základní školy, Mateřské školy, Dopravní infrastruktury a Občanské vybavenosti, je požadováno nejen vydaným posouzením EIA k Projektu a Územním plánem, ale je také základním požadavkem Obce a hlavním důvodem ze strany Obce pro uzavření této Smlouvy a poskytnutí spolupráce Obcí ve vztahu k Projektu dle této Smlouvy, kdy tyto (z pohledu Developera) vyvolané investice jsou nezbytnou podmínkou pro splnění zvýšených kapacitních nároků v důsledku realizace Projektu, a jsou tak pro Obec základním předpokladem pro realizaci Projektu.
- 1.5 Progresus Developments se jako mateřská společnost RD a osoba nepřímo ovládající Developera zavazuje, že zajistí, že do doby splnění všech povinností Developera a RD podle této Smlouvy:
  - (i) Developer a/nebo RD nevstoupí do likvidace a valná hromada Developera a/nebo RD nerozhodne o zrušení Developera a/nebo RD s likvidací a
  - (ii) valná hromada Developera a/nebo RD nerozhodne o rozdělení zisku či jiných vlastních zdrojů a/nebo Developer či RD nevyplatí zisk či jiné vlastní zdroje,

pokud by to mohlo ohrozit plnění povinností Developera a/nebo RD podle této Smlouvy, přičemž pokud Progresus Developments povinnost dle odst. (i) a/nebo (ii) tohoto článku poruší, zavazuje se Progresus Developments, že uspokojí veškerá práva a nároky Obce, pokud Developer a/nebo RD své povinnosti podle této Smlouvy nesplní. Obec ručení Progresus Developments dle tohoto článku přijímá.

- 1.6 Pro případ, že Progresus Developments přestane být mateřskou společností a/nebo ovládající osobou Developera a/nebo RD ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZOK“), uděluje tímto každá Smluvní strana sama za sebe ve smyslu ustanovení § 1897 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“), souhlas s postoupením povinností Progresus Developments dle čl. 1.5 této Smlouvy, z Progresus Developments na novou mateřskou společnost a/nebo ovládající osobu Developera a/nebo RD v rozsahu jejího nově nabytého ovládaní Developera a/nebo RD. Každá Smluvní strana se v rozsahu postoupení dle předchozí věty vzdává svého práva učinit prohlášení ve smyslu ustanovení § 1899 odst. 1 občanského zákoníku, ledaže je sjednáno jinak. Developer se v případě postoupení nebo přechodu této Smlouvy z Progresus Developments na novou osobu ve smyslu tohoto článku zavazuje:
  - (i) minimálně pět (5) pracovních dnů před účinností takového postoupení oznámit Obci identifikaci skutečných majitelů postupníka, a

- (ii) nejpozději pět (5) pracovních dnů po účinnosti takového postoupení prokázat Obci, že toto postoupení bylo nabyvatelem přijato jako bezpodmínečné, a to výslovně včetně přistoupení k povinnostem Progresus Developments dle této Smlouvy v příslušném rozsahu postoupení nebo přechodu.

Dokud Developer nesplní povinnosti podle odst. (i) a (ii) tohoto článku, neosvobozuje se Progresus Development od svých povinností podle této Smlouvy a Obec je oprávněna učinit prohlášení podle § 1899 odst. 1 občanského zákoníku.

## 2. Plnění Developera

2.1 Developer se zavazuje zajistit poskytnutí plnění Obci ve smyslu Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy schválenou usnesením zastupitelstva hlavního města Prahy č. 33/8 ze dne 27. 1. 2022 (dále jen „**Metodika**“), které má být poskytnuto jinou formou než v penězích (dále jen „**Nefinanční plnění**“). Developer se dále zavazuje poskytnout Obci plnění v penězích (dále jen „**Finanční plnění**“, Finanční plnění a Nefinanční plnění společně „**Plnění Developera**“), a to zejména jako protiplnění Developera za plnění povinností Obce dle této Smlouvy, zejména, nikoli výlučně, povinností Obce dle čl. 9. a 10. této Smlouvy. Veškeré Plnění Developera bude poskytnuto výlučně způsobem a v rozsahu dle této Smlouvy. Smluvní strany výslovně sjednávají, že Plnění Developera byla ujednáno a přijato v této Smlouvě zejména jako protiplnění Developera za plnění povinností Obce dle této Smlouvy.

2.2 Pokud v průběhu plnění Smlouvy dojde ke zmenšení rozsahu Projektu co do hrubé podlažní plochy Projektu umožněné dle znění Územního plánu k datu účinnosti této Smlouvy z důvodů veřejnoprávní povahy nezávislých na vůli Developera nebo jeho dodavatelů, spolupracovníků a/nebo financujících subjektů, zejména v případě rozhodnutí stavebního úřadu a/nebo jiného správního orgánu a/nebo v případě změny Územního plánu, bude výše Plnění Developera ponížena v poměru, který odpovídá úpravě hrubé podlažní plochy Projektu (pro rata) před a po zohlednění dopadů příslušného důvodu veřejnoprávní povahy dle tohoto článku, při zachování smyslu a účelu Plnění Developera, a to následovně:

- (i) Finanční plnění bude poníženo v poměru mezi hrubou podlažní plochou Projektu umožněnou Územním plánem k datu účinnosti této Smlouvy před a po zohlednění dopadů příslušného důvodu veřejnoprávní povahy dle tohoto článku; takto spočtené ponížení Finančního plnění se postupně konkrétně aplikuje na následující Finanční plnění v následujícím pořadí, a to vždy na Finanční plnění další v pořadí až po snížení neposkytnutého dostupného předchozího Finančního plnění na hodnotu 0,- Kč: (1) čl. 2.3(a), (2) 2.3(d), (3) 2.3(b), (4) 2.3(c) a (5) 2.3(e). Pokud by v důsledku ponížení Finančního plnění dle tohoto odst. (i) měla Obec vracet jakékoli Finanční plnění, není k tomuto Obec povinna a poníží se tak jen dosud neposkytnutá část Finančního plnění.
- (ii) Nefinanční plnění bude poníženo v poměru mezi hrubou podlažní plochou Projektu umožněnou Územním plánem k datu účinnosti této Smlouvy před a po zohlednění dopadů příslušného důvodu veřejnoprávní povahy dle tohoto článku, avšak současně vždy pouze v rozsahu, v jakém již nebude příslušná část Nefinančního plnění nezbytná pro kapacitní plnění účelu, k němuž je příslušné Nefinanční plnění poskytováno.

Aplikací tohoto článku 2.2 není nijak dotčena odpovědnost Obce z porušení této Smlouvy, zejména článku 9. a 10. této Smlouvy.

2.3 Finanční plnění podle tohoto čl. 2.3 činí celkem 192.000.000,- Kč. Finanční plnění nad rámec limitů uvedených v předchozí větě náleží Obci v případech, kdy je to sjednáno v této Smlouvě, tedy zejména dle ustanovení čl. 4.9, 5.4, 5.11 a 5.12 této Smlouvy. Developer se zavazuje poskytnout Obci Finanční plnění následovně:

- (a) částku ve výši 60.000.000,- Kč za účelem výstavby komunitního centra Zeleneč dle architektonické studie zhotovené společností Pavel Hnilička Architects + Planners, s.

r. o., IČO 28490771, které bude umístěno na pozemcích Obce, v katastrálním území Zeleneč, bude veřejně přístupné, tj. přístupné i obyvatelům Projektu, a jehož výstavba bude probíhat na účet, náklady a odpovědnost Obce (dále jen „**Komunitní centrum**“), a to do 3 měsíců od (i) právní moci povolení stavebního záměru Komunitního centra, a (ii) okamžiku, kdy Obec prokáže, zejména na základě platné a účinné smlouvy, Developerovi zasmluvnění a připravenost realizace příslušné Developerem financované části výstavby Komunitního centra, dle toho, co z (i) a (ii) nastane později. Obec je povinna do deseti dnů od uzavření této Smlouvy seznámit Developera s projektovou dokumentací k projektu Komunitního centra a usilovat v dobré víře o zahrnutí změn navržených Developerem (k jejich zahrnutí však Obec není povinna);

- (b) částku ve výši 30.000.000,- Kč za účelem výstavby velkého sběrného dvora na pozemcích Obce, v katastrálním území Zeleneč, v plánovaném umístění na východním okraji obce Zeleneč u ulice Mstětická (dále jen „**Sběrný dvůr**“), a to do 3 měsíců od (i) právní moci povolení stavebního záměru Sběrného dvora, a (ii) okamžiku, kdy Obec prokáže, zejména na základě platné a účinné smlouvy, Developerovi zasmluvnění a připravenost realizace příslušné Developerem financované části výstavby Sběrného dvora, dle toho, co z (i) a (ii) nastane později;
- (c) částku ve výši 15.000.000,- Kč za účelem rekonstrukce nádražní budovy, tj. budovy č. p. 27; objekt občanské vybavenosti, která je součástí pozemku parc. č. st. 28, k.ú. Mstětice, kterou má Obec zájem nabýt do svého vlastnictví (dále jen „**Nádražní budova**“), a to do 3 měsíců od (i) právní moci povolení stavebního záměru rekonstrukce Nádražní budovy, a to za podmínky, že Obec je stavebníkem a výlučným vlastníkem Nádražní budovy, a (ii) okamžiku, kdy Obec prokáže, zejména na základě platné a účinné smlouvy, Developerovi zasmluvnění a připravenost realizace příslušné Developerem financované části rekonstrukce Nádražní budovy, dle toho, co z (i) a (ii) nastane později;
- (d) částku ve výši 15.000.000,- Kč za účelem rozšíření hřbitova Obce umístěného v době uzavření Smlouvy na pozemku parc. č. 993, k.ú. Zeleneč na okolní pozemky (dále jen „**Hřbitov**“), a současně na podporu při založení a vybavení Sboru dobrovolných hasičů Zeleneč (tj. s plněním ve výši 15.000.000,- Kč dohromady souhrnně za oba záměry a všechny jejich dílčí části, nikoli za každý záměr či jeho dílčí část zvlášť), a to do 3 měsíců od (i) právní moci povolení stavebního záměru rozšíření Hřbitova a/nebo oznámení Obce o záměru učinit jednání směřující k založení a/nebo vybavení Sboru dobrovolných hasičů Zeleneč, a (ii) okamžiku, kdy Obec prokáže, zejména na základě příslušné platné a účinné smlouvy, Developerovi zasmluvnění a připravenost realizace příslušné Developerem financované části rozšíření Hřbitova, respektive zasmluvnění a připravenost realizace jednání směřujícího k založení a/nebo vybavení Sboru dobrovolných hasičů Zeleneč, dle toho, co z (i) a (ii) nastane později;
- (e) částku ve výši 72.000.000,- Kč, a to v následujících linkách, kdy každou z těchto linek je Obec oprávněna čerpat výlučně za splnění dalších podmínek této Smlouvy, zejména ohledně užití těchto prostředků k realizaci záměrů přípustných touto Smlouvou, po řádném prokázání zasmluvnění a připravenosti realizace příslušného Developerem financovaného záměru atp.:
  - (i) 10.000.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat počínaje dnem účinnosti této Smlouvy;
  - (ii) 4.000.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.1.2028;
  - (iii) 4.700.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve 10 pracovních dnů po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Materské školy a která může být, bez ohledu na další ustanovení této Smlouvy, použita Obcí výlučně

k pořízení pomůcek a jiných věcí k výuce, zajištění dovozu stravování, k pořízení kuchyňského a jiného nádobí a veškerého dalšího vybavení a mobiliáře Mateřské školy;

- (iv) 8.600.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.10.2029;
- (v) 28.000.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.10.2030;
- (vi) 3.500.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.1.2032;
- (vii) 1.000.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.1.2035, a
- (viii) 12.200.000,- Kč, kterou je Obec oprávněna čerpat nejdříve počínaje dnem 1.10.2035,

příčemž veškeré prostředky dle tohoto odst. (e) budou poskytnuty Developerem za účelem (1) výstavby či jiné realizace jakýchkoli záměrů Obce zlepšujících občanskou vybavenost v katastrálních územích Zeleneč a/nebo Mstětice nad rámec záměrů, které na území Obce vybuduje Developer a/nebo (2) nabytí či jiného získání možnosti užívání, údržby, opravy a správy jakýchkoliv dalších věcí a/nebo služeb, které budou poskytnuty k užívání občanům Obce, a to do 3 měsíců od (i) právní moci povolení příslušného stavebního záměru a/nebo jeho příslušné části, pokud se jedná o stavební záměr, a (ii) okamžiku, kdy Obec prokáže, zejména na základě platné a účinné smlouvy (respektive v případě záměrů s hodnotou do 1.000.000,- Kč je možné záměr prokázat pouze na základě faktury nebo zálohové faktury) Developerovi zasmluvnění a připravenost realizace příslušného Developerem financovaného záměru. Obec je oprávněna kdykoliv požádat Developera o posouzení, zda konkrétní záměr zlepšuje občanskou vybavenost v katastrálních územích Zeleneč a/nebo Mstětice; vyjádření Developera dle předchozí věty nezbavuje Obec povinnosti zajistit, že Developerem poskytnuté prostředky budou skutečně využity ke zlepšení občanské vybavenosti v katastrálních územích Zeleneč a/nebo Mstětice.

Bez ohledu na splatnost stanovenou výše individuálně pro jednotlivé záměry v odst. (a) - (e) tohoto článku bude vždy Developer povinen poskytnout Obci příslušné Finanční plnění až poté, co Obec Developerovi prokáže (zálohovou fakturou, potvrzenou závaznou objednávkou či jiným srovnatelným způsobem ve vztahu k relevantním dodávkám) bezprostředně očekávané zahájení a řádnou realizaci příslušného záměru či jeho relevantní části, k jejichž financování Developer má poskytnout příslušné Finanční plnění či jeho část, a to tak, aby očekávaná realizace byla v souladu s podklady, kterými Obec splnila svou povinnost prokázat zasmluvnění a připravenost realizace příslušného Developerem financovaného záměru či jeho relevantní části ve smyslu bodů (ii) uvedených individuálně v odst. (a) - (e) tohoto článku.

Obec je povinna vždy po obdržení příslušné části Finančního plnění postupovat tak, aby Finanční plnění bylo co nejdříve a účelně využito k realizaci příslušného záměru, k němuž se poskytnuté Finanční plnění vztahuje. Developer je povinen vydat písemné stanovisko k ne/naplnění podmínek příslušného Finančního plnění uvedených individuálně v odst. (a) - (e) tohoto čl. 2.3. do 10 pracovních dnů od poskytnutí úplných podkladů od Obce. Obec je dále oprávněna předložit Developerovi navrhovanou podobu kteréhokoliv ze záměrů uvedených v čl. 2.3 odst. (a) - (e) k vyjádření, zda tato podoba splňuje podmínky dle této Smlouvy. Developer je povinen se k návrhu písemně vyjádřit, a to do 10 pracovních dnů od předložení návrhu. Pokud se Developer ve lhůtě dle předchozí věty nevyjádří, platí, že s návrhem souhlasí. Pokud Developer vyjádří s návrhem souhlas, je povinen po splnění ostatních podmínek této

Smlouvy pro poskytnutí Finančního plnění podle čl. 2.3 odst. (a) - (e) toto Finanční plnění Obci vyplatit.

Pokud se jakýkoliv z výše uvedených Finančních plnění v odst. (a) - (d) tohoto čl. 2.3 ukáže být nemožným z důvodů nemožnosti naplnění účelu, pro který má být Finanční plnění poskytnuto, se Developer zavazuje navýšit částku Finančního plnění v odst. (e) tohoto čl. 2.3 ve výši odpovídající nerealizovanému Finančnímu plnění; nemožnost z důvodů nemožnosti naplnění účelu dle přechozí věty je Obec povinna Developerovi prokázat.

Pokud Obec získá jakoukoli dotaci, subvenci či jinou veřejnou podporu ve vztahu k jakémukoliv záměru podle odst. (a) až (d) tohoto čl. 2.3, je Obec oprávněna Developerovi písemně oznámit, že nebude uplatňovat nárok na Finanční plnění v Obci oznámené nevyčerpané výši podle kteréhokoliv z odst. (a) až (d) tohoto čl. 2.3 (příčemž ve vztahu k odst. (a) tohoto čl. 2.3 je Obec oprávněna takto oznámit nevyčerpanou výši maximálně do částky 15.000.000,- Kč); v takovém případě nárok Obce na Finanční plnění podle příslušného odst. (a) až (d) tohoto čl. 2.3 v oznámené výši zaniká a současně dojde k navýšení Finančního plnění podle článku 2.3 (e) v oznámené výši (Developer je povinen takto navýšené Finanční plnění podle čl. 2.3 (e), za splnění dalších podmínek této Smlouvy, poskytnout). Ke vzniku práva na navýšení Finančního plnění podle čl. 2.3(e) podle jakéhokoliv ujednání této Smlouvy není třeba uzavřít dodatek k této Smlouvě a na takto navýšené Finanční plnění se nevztahují sjednané limity výše Finančního plnění.

Smluvní strany výslovně souhlasí, že Obec může čerpat finanční prostředky dle odst. (e) tohoto článku, a jsou tak přípustnými financovanými záměry ve smyslu odst. (e) tohoto článku, čerpání za účelem financování platebních povinností Obce vzniklých na základě nebo v souvislosti se smlouvami uzavíranými na základě této Smlouvy dle vzorů uvedených v Přílohách č. 5, 7 a 16 této Smlouvy.

- 2.4 Bez ohledu na splatnost uvedenou v čl. 2.3 této Smlouvy se Smluvní strany dále dohodly, že Developer nebude povinen poskytnout Obci jakékoli Finanční plnění po dobu, kdy bude Obec v prodlení se splněním svých povinností dle čl. 10.1 této Smlouvy, a Obec svou příslušnou povinnost nesplní ani do pěti pracovních dnů od výzvy Developera ke splnění příslušné povinnosti.
- 2.5 Výše dosud neposkytnuté části Finančního plnění se vždy k 1.1. každého kalendářního roku, počínaje dnem 1.1.2027, automaticky zvyšuje o průměrnou roční míru inflace za uplynulý kalendářní rok, která je zveřejňována Českým statistickým úřadem.
- 2.6 Obec je povinna vynakládat Finanční plnění a jakékoli další peněžní prostředky, které mají svůj původ u Developera, s péčí řádného hospodáře a dle pravidel aplikovatelných příslušnými právními předpisy pro nakládání s vlastními peněžními prostředky Obce.
- 2.7 Nefinanční plnění je vázáno na více předmětů Plnění Developera, a to na výstavbu Mateřské školy, Základní školy a Převáděné infrastruktury.
- 2.8 Finanční plnění bude placeno bankovním převodem na bankovní účet Obce č. 5023201/0100, nebo na jiný bankovní účet, který za tím účelem Obec Developerovi písemně sdělí.

### **3. Mateřská škola**

- 3.1 Smluvní strany sjednávají, že v rámci Projektu bude vybudována mateřská škola s adekvátní kapacitou (přinejmenším 112 dětí), která bude vystavěna v rámci Projektu na vyhovující části Pozemků v souladu s účelem předmětných Pozemků dle Územního plánu (uvedená mateřská škola včetně pozemku, na kterém bude mateřská škola umístěna a bezprostředně souvisejících pozemků sloužících k provozu mateřské školy dále jen „**Mateřská škola**“). Mateřská škola bude vystavěna se zastavěnou plochou minimálně 557 m<sup>2</sup> a bezprostředně s ní budou souviset Pozemky sloužící k provozu mateřské školy o celkové rozloze 1.665 m<sup>2</sup>. Developer se

zavazuje, že bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Obce (i) nezatíží Mateřskou školu jakýmkoliv právem jakékoliv osoby, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp. a zatížení zapsaných v katastru nemovitostí k datu uzavření této Smlouvy (nebo zástavních práv a/zákazů zcizení a zatížení nahrazující stávající zatížení ve formě zástavních práv a/zákazů zcizení a zatížení pro případ změny finančního partnera Developera v rámci Projektu), a (ii) nezciždí Mateřskou školu na jakoukoli osobu vyjma Obce. Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako závazkový smluvní vztah a nepodléhá zápisu do katastru nemovitostí. Obec je povinna udělit souhlas se zatížením Mateřské školy technickými věcnými břemeny inženýrských sítí atp., zástavním právem a zákazem zcizení a zatížení nahrazujícími zatížení zapsané v katastru nemovitostí k datu uzavření této Smlouvy (pro případ změny finančního partnera Developera v rámci Projektu), a také v případě, že (i) oprávněným bude banka působící na území České republiky a současně (ii) oprávněná banka poskytne Developerovi či osobě spřízněné s Developerem úvěr či jiné finanční zdroje za účelem financování Projektu.

- 3.2 Pro povolení realizace Mateřské školy probíhá k datu uzavření této Smlouvy správní řízení sp. zn. Výst. 37589/2023/NK před Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče. Developer je povinen zajistit provedení výstavby Mateřské školy v souladu s Principy Lege Artis. Smluvní strany se dohodly, že součástí Mateřské školy nebude a nebude odpovědností Developera zajistit kuchyňský provoz a zařízení pro kuchyň a jídelnu Mateřské školy; součástí Mateřské školy ale budou jídelny/výdejny v jednotlivých třídách Mateřské školy, jejichž vybudování zajistí Developer.
- 3.3 Developer je povinen zajistit na vlastní náklady a nebezpečí:
- (i) projektovou přípravu, obstarání všech povolení, stanovisek a souhlasů (zejména stavebního povolení a kolaudačního rozhodnutí) Mateřské školy, přičemž Developer Obci předá veškerou projektovou dokumentaci potřebnou pro provedení a dokončení stavby Mateřské školy v elektronické podobě, a to do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy a zajistí v maximálním možném rozsahu (i) bezúplatné postoupení majetkových autorských práv k projektové dokumentaci a/nebo (ii) bezúplatné udělení nejširší možné licence k projektové dokumentaci umožňující její použití pro účely realizace a výstavby Mateřské školy, včetně jejích změn;
  - (ii) realizaci, výstavbu a kolaudaci Mateřské školy.
- 3.4 Do 30 dnů od právní moci rozhodnutí o povolení záměru Mateřské školy je Developer povinen poskytnout Obci v elektronické podobě projektovou dokumentaci pro provádění stavby Mateřské školy. Obec je oprávněna navrhnout do 30 dnů od doručení projektové dokumentace její změny, avšak výlučně ke zlepšení provozních a funkčních vlastností Mateřské školy, přičemž bere na vědomí, že tyto změny budou realizovány prostřednictvím procesu změny stavby před dokončením. V důsledku změn záměru Mateřské školy podle tohoto článku nedochází ke snížení Plnění. Developer je oprávněn změny navržené Obcí odmítnout, pokud:
- (i) by vedly ke zpoždění výstavby Mateřské školy; nebo
  - (ii) by zdražily realizaci Mateřské školy o částku ve výši více než 3.500.000,- Kč (souhrnně za všechny Obcí navržené změny) oproti hodnotě stavby Mateřské školy ve výši určené v této Smlouvě jako příslušné Nefinanční plnění, ledaže Obec veškeré tyto další náklady před jejich vynaložením bez náhrady Developerovi bezhotovostně poskytne; nebo
  - (iii) by nevedly ke zlepšení provozních a/nebo funkčních vlastností Mateřské školy; v případě neshody mezi Obcí a Developerem v této otázce se postupuje dle čl. 6.1 této Smlouvy.
- 3.5 Developer u dodavatele stavebního díla Mateřské školy smluvně zajistí prodlouženou záruku za jakost ve smyslu § 2113 Občanského zákoníku, kterou se rozumí záruka o jeden rok delší,

než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách (viz čl. 3.8 Metodiky), přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavbu Mateřské školy. Developer zajistí, aby se Obec stala oprávněnou z výše uvedených záruk.

3.6 Developer zajistí, že Mateřská škola bude zkolaudována tak, že právní moc kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy nastane:

- (i) nejpozději do 31.12.2030, a současně
- (ii) nejpozději do 12 měsíců od právní moci kolaudačního rozhodnutí prvního rodinného domu a/nebo vila domu a/nebo řadového domu a/nebo jiného obdobného objektu z Projektu, a současně
- (iii) nejpozději společně s nabytím právní moci kolaudačního rozhodnutí prvního bytového domu z Projektu.

3.7 Smluvní strany se po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy zavazují postupovat tak, že Developer zajistí převedení vlastnického práva k Mateřské škole na Obec, přičemž na Mateřské škole nebudou váznout jakákoli práva ve prospěch jakékoliv osoby a/nebo věci (vyjma práv ve prospěch Obce a technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), a to na základě kupní smlouvy ve znění, které tvoří pro Mateřskou školu Přílohu č. 5. Obec je na výzvu Developera povinna neprodleně poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převedení vlastnického práva k Mateřské škole na Obec. Kupní cena bude stanovena ve výši odpovídající součtu:

- (a) 3 % konečných pořizovacích nákladů Mateřské školy (bez převáděných pozemků, které jsou součástí Mateřské školy); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad celkových investičních nákladů uvedený v Příloze č. 4, navýšený o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy), nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy),
- (b) 3 % konečných pořizovacích nákladů Komunitních prostor v suterénu Mateřské školy (bez převáděných pozemků, které jsou součástí Mateřské školy); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad celkových investičních nákladů ve výši 4.500.000,- Kč, navýšený o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy), nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy), a
- (c) ceny pozemku, na kterém je Mateřská škola umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z výpočtové ceny převáděného pozemku stanovené dle Metodiky účinné v době uzavření této Smlouvy, navýšenou o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy).

3.8 RD se dále zavazuje, za účelem převodu Mateřské školy na Obec, na základě písemné výzvy Obce učiněné po právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy a/nebo po vzniku práva Obce na smluvní pokutu dle čl. 12.1(b) této Smlouvy (podle toho, co nastane dříve) uzavřít s Obcí kupní smlouvu ohledně Mateřské školy, přičemž na Mateřské škole nebudou váznout jakákoli práva ve prospěch jakékoliv osoby a/nebo věci (vyjma práv ve prospěch Obce a technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), a to ve znění podle Přílohy č. 5 a podle podmínek uvedených výše v článku 3.7 této Smlouvy. Ujednání dle předchozí věty představuje závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku s tím, že § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije. RD je povinen kupní smlouvu uzavřít do 15 dní ode dne doručení výzvy. Obec je oprávněna učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy kdykoliv po právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy a/nebo po vzniku práva Obce na smluvní pokutu dle čl. 12.1(b) této Smlouvy (podle toho, co nastane dříve). RD se zavazuje,

že před právní mocí kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy, nejpozději však do toho z bodů (i) - (iii) čl. 3.6 této Smlouvy, který nastane nejdříve, (1) rozdělí a/nebo scelí pozemky tak, aby mohlo dojít k převodu Mateřské školy ve prospěch Obce, a (2) poskytne Obci veškerou požadovanou součinnost směřující k rozdělení a/nebo scelení pozemků tak, aby mohlo dojít k převodu Mateřské školy ve prospěch Obce, včetně udělení plné moci pro veškerá jednání nutná k rozdělení a/nebo scelení pozemků a pro zastupování před katastrálním úřadem v řízení o zápisu pozemků; pokud Mateřská škola nebude ve vlastnictví RD a/nebo bude zatížena právy třetích osob (s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), zavazuje se RD splnění výše uvedených povinností zajistit.

3.9 Developer je povinen oznámit Obci nejméně 6 měsíců předem předpokládaný termín dokončení výstavby a vydání kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy. Obec je povinna uvést Mateřskou školu do provozu k nejdřívějšímu 1.9. nebo 1.2. kalendářního roku po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy (podle toho, jaký den nastane dříve), avšak nikdy ne dříve než po uplynutí 3 měsíců ode dne:

- (a) provedení vkladu vlastnického práva Obce k Mateřské škole do katastru nemovitostí, a
- (b) poskytnutí plné součinnosti prodávajícího z kupní smlouvy na Mateřskou školu, uzavřené dle vzoru v Příloze č. 5, ke splnění povinností prodávajícího z čl. 5.1 kupní smlouvy na Mateřskou školu uzavřené dle vzoru v Příloze č. 5,

dle toho, co nastane později, avšak současně za předpokladu, že ve lhůtě dle předchozí věty (nebo před jejím začátkem) bylo ve vztahu k Mateřské škole již vydáno pravomocné kolaudační rozhodnutí. Obec je oprávněna odložit zahájení provozu Mateřské školy, pokud projeví zájem o předškolní vzdělávání na Mateřské škole méně než 15 žáků, ledaže Developer Obci po dobu, kdy do Mateřské školy bude přijato méně než 15 žáků, poskytne fixní částku k částečné náhradě nákladů na provoz Mateřské školy ve výši 100.000,- Kč měsíčně za každý měsíc školního roku, kdy bude na Mateřské škole přijato méně než 15 žáků.

3.10 Obec se zavazuje být provozovatelem a zřizovatelem Mateřské školy a provozovat ji na své náklady. V této souvislosti se Smluvní strany dohodly, že pomůcky a jiné věci k výuce, dovoz stravování, kuchyňské a jiné nádobí a veškeré další vybavení a mobiliář Mateřské školy, nad rámec nezbytný ke kolaudaci Mateřské školy, budou zajištěny Obcí na její náklady a odpovědnost (s tím, že Developer Obci poskytne jednorázový příspěvek na vybavení ve smyslu linky (iii) dle čl. 2.3(e) této Smlouvy).

3.11 V případě, že Projekt bude užíván prvními (budoucími) vlastníky příslušných staveb či jednotek, a zároveň nebude provozována Mateřská škola, nebo pokud bude kapacita Mateřské školy méně než 112 dětí, dohodly se Smluvní strany, že:

- (i) Děti s trvalým pobytem na území Pozemků, které mají povinnou docházku do mateřské školy, budou mít v rozsahu dovoleném právními předpisy vždy stejnou možnost přijetí do stávající mateřské školy provozované Obcí jako ostatní děti s povinnou docházkou do mateřské školy mající trvalý pobyt ve školském obvodu vymezeném v katastrálních územích Mstětice a/nebo Zeleneč.
- (ii) Pokud nebudou děti s trvalým pobytem na území školského obvodu vymezeném v katastrálních územích Mstětice a/nebo Zeleneč, které mají zájem o přijetí do předškolního vzdělávání přijati do stávající mateřské školy na území obce Zeleneč nebo do Mateřské školy, je Developer povinen zajistit umístění (x) všech nepřijatých uchazečů s trvalým pobytem na území Pozemků a (y) takového počtu nepřijatých uchazečů majících trvalý pobyt jinde než na území Pozemků, kolik dětí s trvalým pobytem na území Pozemků v dané době studuje na stávající mateřské škole na území obce Zeleneč, do jiných mateřských škol, dětských skupin a/nebo jiných zákonných alternativ v okolí Projektu, a to na vlastní náklady.

- (iii) Po dobu, kdy jakékoli děti s trvalým pobytem na území Pozemků se zájmem o přijetí do předškolního vzdělávání, které nemají povinnou docházku do mateřské školy, nebudou umístěny do stávající mateřské školy provozované Obcí nebo mateřských škol, dětských skupin a/nebo jiných zákonných alternativ v okolí Projektu ve smyslu odst. (ii) tohoto článku, je Developer povinen nechat na vlastní náklady zřídit a provozovat vlastní dětskou skupinu ve smyslu zákona č. 247/2014 Sb., o poskytování služby péče o dítě v dětské skupině a o změně souvisejících zákonů, právě pro tyto děti s trvalým pobytem na území Pozemků se zájmem o přijetí do předškolního vzdělávání, které nemají povinnou docházku do mateřské školy.

#### 4. Základní škola

- 4.1 Smluvní strany sjednávají, že v rámci Projektu bude vybudována devítiletá základní škola, včetně jídelny, kuchyně, zázemí pro učitele, všech dalších provozních prostor nezbytných pro provoz základní školy takového rozsahu, tělocvičny, venkovního hřiště, parkování pro rodiče a učitele, která bude vystavěna v rámci Projektu na vyhovující části Pozemků v souladu s účelem předmětných Pozemků dle Územního plánu s kapacitou odpovídající kapacitě zkolaudovaných staveb určených pro krátkodobé i dlouhodobé bydlení v rámci Projektu dle Přílohy č. 3 této Smlouvy (uvedená základní škola, včetně pozemku, na kterém bude základní škola umístěna a bezprostředně souvisejících pozemků sloužících k provozu základní školy (zejména parkoviště, hřiště, sportoviště, atria, obslužné komunikace apod.) společně dále jen „**Základní škola**“).
- 4.2 Developer je povinen zajistit provedení výstavby Základní školy v souladu s Principy Lege Artis, požadavky veškeré územně plánovací dokumentace, veškerými relevantními veřejnoprávními a jinými opatření a rozhodnutími orgánů veřejné moci (včetně všech dokumentů EIA vydaných ve vztahu k Projektu). Developer je povinen zajistit na vlastní náklady a nebezpečí:
  - (i) projektovou přípravu, obstarání všech povolení, stanovisek a souhlasů (zejména povolení stavebního záměru a kolaudačního rozhodnutí), přičemž Developer předá Obci veškerou projektovou dokumentaci potřebnou pro provedení a dokončení stavby Základní školy v elektronické podobě, a to do 30 dnů od právní moci kolaudačního rozhodnutí Základní školy a zajistí v maximálním možném rozsahu (i) bezúplatné postoupení majetkových autorských práv k projektové dokumentaci a/nebo (ii) bezúplatné udělení nejširší možné licence k projektové dokumentaci umožňující její použití pro účely realizace a výstavby Základní školy, včetně jejích změn;
  - (ii) realizaci, výstavbu a kolaudaci Základní školy.
- 4.3 Do 10 dnů po finalizaci jejího návrhu je Developer povinen poskytnout Obci v elektronické podobě architektonickou studii Základní školy. Obec je oprávněna navrhnout do 30 dnů od doručení studie její změny, avšak výlučně ke zlepšení provozních a funkčních vlastností Základní školy. V důsledku změn záměru Základní školy podle tohoto článku nedochází ke snížení Plnění. Developer je oprávněn změny navržené Obcí odmítnout, pokud:
  - (i) by vedly ke zpoždění výstavby Základní školy; nebo
  - (ii) by zdražily realizaci Základní školy o částku ve výši více než 7.500.000,- Kč (souhrnně za všechny Obcí navržené změny) oproti hodnotě stavby Základní školy ve výši určené v této Smlouvě jako příslušné Nefinanční plnění, ledaže Obec veškeré tyto další náklady před jejich vynaložením bez náhrady Developerovi hotovostně poskytne; nebo
  - (iii) by nevedly ke zlepšení provozních a/nebo funkčních vlastností Základní školy; v případě neshody mezi Obcí a Developerem v této otázce se postupuje dle čl. 6.1 této Smlouvy.

Ustanovení tohoto článku 4.3 se nepoužije, pokud Developer bude postupovat zcela v souladu s výsledky architektonické soutěže podle zadání „Nová základní škola Mstětice – soutěžní zadání“, které tvoří Přílohu č. 22 této Smlouvy (dále jen „Soutěžní zadání“).

- 4.4 Do 10 dnů po finalizaci jejího návrhu je Developer povinen poskytnout Obci v elektronické podobě projektovou dokumentaci Základní školy ve stupni dokumentace pro povolení stavby. Obec je oprávněna navrhnout do 30 dnů od doručení projektové dokumentace její změny, avšak výlučně ke zlepšení provozních a funkčních vlastností Základní školy, a to pouze u těch částí projektové dokumentace, které se odchyľují od architektonické studie poskytnuté a upravené dle změn navržených Obcí dle čl. 4.3 této Smlouvy nebo které nejsou v architektonické studii řešeny. V důsledku změn záměru Základní školy podle tohoto článku nedochází ke snížení Plnění. Developer je oprávněn změny navržené Obcí odmítnout, pokud:
- (i) by vedly ke zpoždění výstavby Základní školy; nebo
  - (ii) by zdražily realizaci Základní školy o částku ve výši více než 7.500.000,- Kč (souhrnně za všechny Obcí navržené změny, přičemž do uvedené částky budou započteny i změny již navržené Obcí a přijaté v režimu dle čl. 4.3 této Smlouvy) oproti hodnotě stavby Základní školy ve výši určené v této Smlouvě jako příslušné Nefinanční plnění, ledaže Obec veškeré tyto další náklady před jejich vynaložením bez náhrady Developerovi hotovostně poskytne; nebo
  - (iii) by nevedly ke zlepšení provozních a/nebo funkčních vlastností Základní školy; v případě neshody mezi Obcí a Developerem v této otázce se postupuje dle čl. 6.1 této Smlouvy.
- 4.5 Developer u dodavatele stavebního díla Základní školy smluvně zajistí prodlouženou záruku za jakost ve smyslu § 2113 Občanského zákoníku, kterou se rozumí záruka o jeden rok delší, než je tržním standardem pro daný rozsah stavby a danou „profesi“ (segment), nejméně však v Metodikou doporučených délkách (viz čl. 3.8 Metodiky), přičemž záruka se nebude vztahovat na opotřebení běžným provozem. Záruční doba začne plynout ode dne právní moci kolaudačního rozhodnutí pro stavbu Základní školy. Developer zajistí, aby se Obec stala oprávněnou z výše uvedených záruk.
- 4.6 Developer je povinen zajistit provedení výstavby Základní školy tak, že v rámci realizace Projektu budou splněny veškeré související požadavky veškeré územně plánovací dokumentace, a současně bude Developer schopen plnit své závazky uvedené v této Smlouvě.
- 4.7 Smluvní strany se po nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Základní školu zavazují postupovat tak, že Developer zajistí převedení vlastnického práva k Základní škole na Obec, přičemž na Základní škole nebudou váznout jakákoli práva ve prospěch jakékoliv osoby a/nebo věci (vyjma práv ve prospěch Obce a technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), a to na základě kupní smlouvy ve znění, které tvoří Přílohu č. 7 této Smlouvy. Obec je na výzvu Developera povinna neprodleně poskytnout veškerou součinnost nezbytnou k převedení vlastnického práva k Základní škole na Obec. Kupní cena bude stanovena ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů Základní školy (bez převáděných pozemků); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad celkových investičních nákladů uvedený v Příloze č. 4 této Smlouvy ve výši 600.000.000,- Kč, navýšený o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy), nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy). Součástí kupní ceny bude též cena pozemku, na kterém je Základní škola umístěna, a to ve výši odpovídající 3 % z výpočtové ceny převáděného pozemku stanovené dle Metodiky účinné v době uzavření této Smlouvy, navýšenou o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy). Developer se dále zavazuje, za účelem převodu Základní školy ve smyslu tohoto článku, na základě písemné výzvy Obce, učiněné po právní moci kolaudačního rozhodnutí Základní školy a/nebo po vzniku práva Obce na smluvní pokutu dle čl. 12.1(e) této Smlouvy (podle toho, co nastane dříve), uzavřít s Obcí kupní smlouvu ohledně Základní školy, přičemž na Základní škole nebudou váznout jakákoli práva ve prospěch jakékoliv osoby a/nebo věci (vyjma práv ve prospěch Obce a technických

věcných břemen inženýrských sítí atp.), a to ve znění podle Přílohy č. 7 a podle výše uvedených podmínek. Ujednání dle předchozí věty představuje závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku s tím, že § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije. Developer je povinen kupní smlouvu uzavřít do 15 dní ode dne doručení výzvy. Obec je oprávněna učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy kdykoliv po právní moci kolaudačního rozhodnutí Základní školy a/nebo po vzniku práva Obce na smluvní pokutu dle čl. 12.1(e) této Smlouvy (podle toho, co nastane dříve). Developer se zavazuje, že před právní mocí kolaudačního rozhodnutí Základní školy, nejpozději však do 12 měsíců po uzavření této Smlouvy, (1) rozdělí a/nebo scelí pozemky tak, aby mohlo dojít převodu Základní školy ve prospěch Obce a (2) poskytne Obci veškerou požadovanou součinnost směřující k rozdělení a/nebo scelení pozemků tak, aby mohlo dojít převodu Základní školy a bezprostředně souvisejících pozemků ve prospěch Obce, včetně udělení plné moci pro veškerá jednání nutná k rozdělení a/nebo scelení pozemků a pro zastupování před katastrálním úřadem v řízení o zápisu pozemků; pokud Základní škola nebude ve vlastnictví Developera a/nebo bude zatížena právy třetích osob (s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), zavazuje se Developer splnění výše uvedených povinností zajistit.

- 4.8 Developer je povinen poskytnout Obci veškerou rozumně požadovanou administrativní a jinou podobnou součinnost a informace nezbytné k tomu, aby Obec mohla prověřit možnost zajistit financování výstavby Základní školy z dotačních programů. Smluvní strany jsou povinny v dobré víře jednat o zjištěných Obce ohledně možnosti zajistit financování výstavby Základní školy z dotačních programů, a to včetně možnosti realizace Základní školy Obcí; v takovém případě budou Smluvní strany zejména jednat o možné změně této Smlouvy dodatkem, kterým bude upraveno zejména, nikoli výlučně, podmínky zřízení práva stavby k pozemkům Základní školy ve prospěch Obce v rozsahu nezbytném k realizaci Základní školy Obcí a získání dotace, nabytí práv ze strany Obce potřebných k realizaci Základní školy (např. projektová a další dokumentace), odpovědnost Obce za výstavbu Základní školy a povinné milníky výstavby Základní školy, včetně zajištění odpovědnosti Obce, podmínky převzetí výstavby Základní školy zpět Developerem, navýšení Finančního plnění v rozsahu čerpaných dotací a subvencí na výstavbu Základní školy, rozsah a financování mobiliáře Základní školy a další.
- 4.9 Pokud Obec za splnění podmínek čl. 8.1 této Smlouvy získá a bude čerpat jakoukoli dotaci, subvenci či jinou veřejnou podporu ve vztahu k realizaci Základní školy, dojde k navýšení Finančního plnění podle článku 2.3 (e) této Smlouvy ve výši odpovídající 80 % dotace, subvence či jiné veřejné podpory skutečně čerpané a využité na realizaci Základní školy Developerem (Developer je povinen takto navýšené Finanční plnění podle článku 2.3 (e) této Smlouvy poskytnout za splnění dalších podmínek této Smlouvy; ke vzniku práva na navýšení Finančního plnění podle článku 2.3 (e) této Smlouvy ve smyslu tohoto článku není třeba uzavřít dodatek k této Smlouvě a na takto navýšené Finanční plnění se nevztahují sjednané limity výše Finančního plnění).
- 4.10 Developer zajistí na vlastní náklady a odpovědnost kompletní mobiliář a vybavení Základní školy potřebné pro její řádný a plnohodnotný provoz, zejména mobiliář a vybavení, které je uvedeno v Příloze č. 20, a toto vybavení jako příslušenství Základní školy převede na Obec společně se Základní školou podle článku 4.7 této Smlouvy; to neplatí, pokud ani postupem dle odst. (a) čl. 4.12 této Smlouvy nedojde ke snížení celkových nákladů k úplné realizaci Základní školy a pořízení vybavení, včetně souvisejících výdajů, pod tam uvedenou částku 700.000.000,- Kč bez DPH, kdy v takovém případě je Developer povinen zajistit na vlastní náklady a odpovědnost mobiliář a vybavení Základní školy potřebné pro její řádný a plnohodnotný provoz a tento převést na Obec společně se Základní školou podle článku 4.7 této Smlouvy výlučně do hodnoty celkových nákladů k úplné realizaci Základní školy a pořízení vybavení do částky 700.000.000,- Kč bez DPH, přičemž mobiliář a vybavení Základní školy potřebné pro její řádný a plnohodnotný provoz, zejména mobiliář a vybavení, které je uvedeno v Příloze č. 20, nad rámec této částky bude povinna zajistit na vlastní náklady a odpovědnost Obec, a to tak, aby došlo k uvedení Základní školy do provozu nejpozději dle čl. 4.14 této Smlouvy.

4.11 Developer se zavazuje postupovat způsobem a zajistí, že Základní škola bude zkolaudována tak, že právní moc kolaudačního rozhodnutí Základní školy nastane nejpozději do:

- (i) 36 měsíců od zahájení stavebních prací za účelem výstavby Základní školy, nebo
- (ii) kolaudace prvního bytového domu (resp. vydání kolaudačního rozhodnutí vydaného ať již pro stavbu bytového domu jako celek, nebo pro jeho část, kterou lze užívat samostatně za podmínek § 235 odst. 5 stavebního zákona (např. společné prostory bytového domu)) vybudovaného v rámci II. etapy Projektu (Z.7 II. a III. etapa dle Územního plánu),

podle toho, co nastane dříve.

4.12 Developer bude realizovat Základní školu v souladu s principy popsány v Příloze č. 6 a výsledky architektonické soutěže podle Soutěžního zadání, a to výlučně v rozsahu, v jakém nebudou odporovat této Smlouvě. Předchozí věta se nepoužije také v případě a Developer nebude předchozí větou vázán v rozsahu a ve smyslu tohoto článku níže, pokud v rámci projektování, včetně jakýchkoli architektonických soutěží, získávání veřejnoprávních povolení, zasmluvnění s dodavateli či jakékoli jiné fázi realizace Základní školy:

- (i) bude dle kalkulací Developera k úplné realizaci Základní školy a pořízení vybavení, včetně souvisejících výdajů, zejména architektonické studie, projekční a jiné obdobné dokumentace, mobiliáře a zařízení ve smyslu článku 4.10 této Smlouvy atp., nezbytné vynaložit částku převyšující 700.000.000,- Kč bez DPH, a/nebo
- (ii) nastane reálné riziko, že Developerovi bude z důvodů prodlev znemožněn další postup v Projektu (zejména jak předvídá harmonogram Projektu v Příloze č. 3), zejména v důsledku existence rizika zpoždění vybudování a zprovoznění Základní školy dle požadavků Územního plánu,

příčemž pokud nastane:

- (a) případ dle odst. (i) tohoto článku výše, je Developer oprávněn, v zájmu snížení celkových nákladů k úplné realizaci Základní školy a pořízení vybavení, včetně souvisejících výdajů, pod uvedenou částku 700.000.000,- Kč bez DPH, postupovat při realizaci Základní školy výlučně dle aplikovatelných veřejnoprávních povinností (zejména kogentních zákonných požadavků, povinných požadavků dle aplikovatelné územně plánovací dokumentace atp.), a tedy není v tomto případě Developer povinen v souvislosti s realizací Základní školy plnit další požadavky na Základní školu dle této Smlouvy, zejména dle čl. 4.2 - 4.4 a 4.6 a přílohy č. 6 této Smlouvy, a
- (b) případ dle odst. (ii) tohoto článku výše, je Developer oprávněn, v zájmu odstranění rizika prodlev znemožňujících další postup v Projektu (zejména jak předvídá harmonogram Projektu v Příloze č. 3), postupovat při realizaci Základní školy výlučně dle aplikovatelných veřejnoprávních povinností (zejména kogentních zákonných požadavků, povinných požadavků dle aplikovatelné územně plánovací dokumentace atp.), a tedy není v tomto případě Developer povinen v souvislosti s realizací Základní školy plnit další požadavky na Základní školu dle této Smlouvy, zejména dle čl. 4.2 - 4.4 a 4.6 a přílohy č. 6 této Smlouvy,

příčemž při postupu dle odst. (a) a (b) tohoto článku není Developer oprávněn odchýlit se od stavebního programu Soutěžního zadání, a současně je Developer oprávněn odchýlit se od ostatních částí Soutěžního zadání a výsledků architektonické soutěže Základní školy podle Soutěžního zadání výlučně v rozsahu, v jakém to je nezbytné pro (1) snížení celkových nákladů k úplné realizaci Základní školy a pořízení vybavení, včetně souvisejících výdajů, pod uvedenou částku 700.000.000,- Kč bez DPH, v případě postupu dle odst. (a) tohoto článku, respektive (2) odstranění rizika prodlev znemožňujících další postup v Projektu (zejména jak předvídá harmonogram Projektu v Příloze č. 3) v případě postupu dle odst. (b) tohoto článku.

- 4.13 Základní škola bude disponovat kapacitou pro 600 žáků, zastavěnou plochou přibližně 1.800 m<sup>2</sup> a bezprostředně s ní budou souviset Pozemky o celkové rozloze 14.824 m<sup>2</sup> (z toho 12.451 m<sup>2</sup> je stavební část a 2.373 m<sup>2</sup> je nestavební část). Základní škola bude součástí pozemku či pozemků, na kterých bude umístěna.
- 4.14 Obec se zavazuje být provozovatelem a zřizovatelem Základní školy a provozovat ji na své náklady. Zřizovatelem a provozovatelem Základní školy je oprávněn být též dobrovolný svazek obcí, jehož členem je Obec, a jehož předmětem činnosti jsou úkoly v oblasti školství, zejména zřízení a provoz Základní školy. Obec je v každém případě:
- (i) povinna uvést Základní školu do provozu ke dni 1.9. následujícím nejdříve poté, co budou splněny následující podmínky: (a) dojde k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Základní školu a současně (b) dojde ke splnění všech podmínek pro zahájení provozu Základní školy (zejména právních, technických a bezpečnostních), přičemž ke splnění těchto podmínek je Obec povinna činit veškerá právní a jiná jednání v co možná nejkratším čase. Obec však není povinna uvést Základní školu do provozu dříve než po uplynutí 6 měsíců ode dne splnění výše uvedených podmínek a provedení vkladu vlastnického práva Obce k Základní škole do katastru nemovitostí a poskytnutí plné součinnosti prodávajícího z kupní smlouvy na Základní školu, uzavřené dle vzoru v Příloze č. 7, ke splnění povinností prodávajícího z čl. 5.1 kupní smlouvy na Základní školu uzavřené dle vzoru v Příloze č. 7; a
  - (ii) oprávněna odložit zahájení provozu Základní školy, pokud projeví zájem o studium na Základní škole méně než 100 žáků, ledaže Developer Obci po dobu, kdy na Základní škole bude studovat méně než 100 žáků, poskytne fixní částku k částečné náhradě nákladů na provoz Základní školy ve výši 200.000,- Kč měsíčně za každý měsíc školního roku, kdy bude na Základní škole studovat méně než 100 žáků, kdy tato fixní částka bude navýšená o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy).
- 4.15 V případě, že Projekt bude užíván prvními (budoucími) vlastníky příslušných staveb či jednotek, a zároveň nebude provozována Základní škola, nebo pokud bude její kapacita méně než 600 žáků, dohodly se Smluvní strany, že:
- (i) Bude-li to umožňovat kapacita stávající základní školy na území obce Zeleneč, Obec v rozsahu dovoleném právními předpisy dovolí umístění žáků, kteří mají trvalý pobyt na území Pozemků a povinnou docházku do základní školy, do této základní školy. Předpokládaná (a tedy nezávazná) kapacita stávající základní školy na území obce Zeleneč pro jednotlivé školní roky tvoří Přílohu č. 8. Obec potvrzuje, že do předpokládané obsazenosti základní školy dle předchozí věty zahrnuje i rezervu pro případ mimořádných událostí (např. zhoršení válečného konfliktu na Ukrajině).
  - (ii) V případě, že v době vzniku požadavku Developera na využití kapacit stávající základní školy Obce pro žáky, kteří mají trvalý pobyt na území Pozemků, nenastane žádná mimořádná událost zapříčiňující zvýšenou poptávku po umístění žáků do základní školy Obce, je Obec povinna tuto rezervovanou kapacitu v rozsahu dovoleném právními předpisy uvolnit pro žáky, kteří mají trvalý pobyt na území Pozemků.
  - (iii) Obec je povinna v rozsahu dovoleném právními předpisy (ne)činit, a zajistit (ne)činění ředitele stávající základní školy, veškerých (respektive v případě nečinění žádných) právních a jiných jednání k tomu, aby do stávající základní školy nepřijímala nové žáky s trvalým pobytem mimo katastrální území Mstětice a/nebo Zeleneč (tedy aby byli žáci do stávající základní školy přijímáni pouze dle kritérií povinných, tj. aby dobrovolně nepřijímala nové skupiny žáků), s výjimkou (i) případného přijímání skupin žáků za tímto účelem schválených v konkrétních případech Developerem na žádost Obce, (ii) přijímání žáků, jejichž sourozenec v době podání žádosti o přijetí studuje na stávající

základní škole a/nebo (iii) v případě, že počet žáků studujících na stávající základní škole by klesnul pod 430 žáků.

- (iv) Odst. (i) - (iii) tohoto článku výše není nijak dotčeno plnění povinností Obce dle (1) veřejnoprávní smlouvy uzavřené dne 20.2.2025 mezi Obcí a městysem Zápy ohledně zajištění povinné školní docházky a (2) přijímání dětí ke studiu do stávající základní školy dle praxe stávající k datu uzavření této Smlouvy, včetně dětí s trvalým pobytem v obci Svémyslíce; pokud by plnění této Smlouvy bylo v rozporu či vylučovalo plnění veřejnoprávní smlouvy mezi Obcí a městysem Zápy podle tohoto odstavce, není v kolidujícím rozsahu Obec povinna plnit povinnosti podle tohoto článku 4.15 a má přednost plnění veřejnoprávní smlouvy mezi Obcí a městysem Zápy podle tohoto odstavce.
- (v) Pokud nebudou žáci s trvalým pobytem na území školského obvodu vymezeném v katastrálních územích Mstětice a/nebo Zeleneč, které mají povinnou školní docházku do základní školy, přijati do stávající základní školy na území obce Zeleneč nebo do Základní školy, je Developer povinen zajistit umístění (x) všech nepřijatých uchazečů s trvalým pobytem na území Pozemků a (y) takového počtu nepřijatých uchazečů majících trvalý pobyt jinde než na území Pozemků, kolik žáků s trvalým pobytem na území Pozemků v dané době studuje na stávající základní škole na území obce Zeleneč, do jiných základních škol v okolí Projektu, a to na vlastní náklady.

## 5. Technická a Dopravní infrastruktura, Občanská vybavenost

- 5.1 Developer v rámci Projektu zajistí na svůj náklad a odpovědnost vybudování veřejné technické infrastruktury, konkrétně čistírny odpadních vod, inženýrské sítě vodovodního řádu, vodojemu a vodovodního převaděče, splaškové kanalizace, dešťové kanalizace, tlakové kanalizace, elektrického vedení, plynovodu a vedení optického kabelu, tak, jak jsou vymezeny v Příloze č. 9 (dále jen „**Inženýrské sítě**“). Developer v rámci Projektu zajistí na svůj náklad a odpovědnost stavební přípravu pro připojení nově vybudovaných sítí vodovodu a splaškové kanalizace Mstětic (část obce Zeleneč) do sítí vybudovaných Developerem v rámci Projektu tak, aby bylo možné realizovat připojení stávajících sítí ve Mstěticích do Developerem nově vybudovaných sítí (zejména Inženýrských sítí), a to podle Přílohy č. 21.
- 5.2 Developer v rámci Projektu zajistí na svůj náklad a odpovědnost a v souladu s Principy Lege Artis vybudování veřejné dopravní infrastruktury, a to v rozsahu a s umístěním podle Přílohy č. 10 (dále jen „**Dopravní infrastruktura**“), a to vše pro každou jednotlivou etapu Projektu nejpozději do 12 měsíců po kolaudaci poslední rezidenční budovy v rámci příslušné etapy Projektu.
- 5.3 Developer v rámci Projektu zajistí na svůj náklad (a odpovědnost, ledaže vybudování zajistí Obec ve smyslu zvláštních ujednání dle této Smlouvy) provedení a následně umožnění veřejnosti užívat následující formy občanské vybavenosti, a to dle dále uvedených příloh: výsadba zeleně (dle Přílohy č. 11) (dále jen „**Zeleň**“), místní sběrný dvůr (v rozsahu a v podobě dle Přílohy č. 12), sportoviště (dle Přílohy č. 13) (dále jen „**Sportoviště**“) a komunitní prostory (v rozsahu a v podobě dle Přílohy č. 14) (dále jen „**Komunitní prostory**“), vše v katastrálním území Mstětice (dále společně jen „**Občanská vybavenost**“), a to vše pro každou jednotlivou etapu Projektu nejpozději do 12 měsíců po kolaudaci poslední rezidenční budovy v rámci příslušné etapy Projektu.
- 5.4 Pokud Developer nezajistí:
  - (a) provedení a umožnění veřejnosti užívat Zeleň v rámci příslušné etapy Projektu do kolaudace poslední rezidenční budovy v rámci příslušné etapy Projektu,
  - (b) provedení a umožnění veřejnosti užívat Sportoviště v rámci příslušné etapy Projektu do kolaudace poslední rezidenční budovy v rámci příslušné etapy Projektu, nebo

- (c) provedení a umožnění veřejnosti užívat Komunitní prostory v komunitní budově dle Přílohy č. 14 do kolaudace poslední rezidenční budovy v rámci II. etapy Projektu (Z.7 II. a III. etapa dle Územního plánu),

vzniká Obci právo jednostranně žádat, a současně Developerovi právo jednostranně Obci poskytnout, částku odpovídající odhadu celkových investičních nákladů příslušné části Zeleně nebo Sportovišť uvedených v Příloze č. 4 nebo částky 17.500.000,- Kč v případě Komunitních prostor v komunitní budově, avšak vždy jen do výše odpovídající Developerem prokázaným nákladům nezbytným k dokončení příslušné části Zeleně, Sportovišť nebo Komunitních prostor v komunitní budově k okamžiku, kdy Obec zažádá o úhradu této částky, respektive kdy Developer tuto částku Obci poskytne jednostranně dobrovolně. Úhradou částky dle předchozí věty současně nastane následující:

- (i) zanikne povinnost Developera zajistit a umožnit veřejnosti užívat příslušnou část Zeleně, Sportovišť nebo Komunitních prostor v komunitní budově ve smyslu této Smlouvy;
- (ii) vznikne povinnost Obce zajistit a umožnit veřejnosti užívat příslušnou část Zeleně, Sportovišť nebo Komunitních prostor v komunitní budově, a to za respektování požadavků dle Územního plánu, vydaných veřejnoprávních povolení, ochranných pásem a smluvních vztahů se správci ochranných a podobných pásem (zejména ČEPRO, a.s., IČO: 60193531, a jeho případných právních nástupců), a to v rozumně požadované době po uhrazení příslušné částky, a současně
- (iii) v příslušném rozsahu zaniká právo Obce dle čl. 5.11 této Smlouvy v případě příslušných Sportovišť, respektive dle čl. 5.12 této Smlouvy v případě příslušné Zeleně.

- 5.5 Developer se zavazuje za podmínek uvedených v tomto článku 5. zajistit převedení Dopravní infrastruktury, Zeleně, místního sběrného dvora, Sportovišť, Komunitních prostor a pozemků, na kterých budou tyto objekty zřízeny (čímž v případě Dopravní infrastruktury současně dojde k převodu vybudovaného veřejného osvětlení) (dále společně jen „**Převáděná infrastruktura**“), na Obec. Developer na vlastní náklady a odpovědnost zajistí rozdělení a/nebo scelení pozemků a jejich částí, na kterých je a/nebo bude umístěna Převáděná infrastruktura tak, aby bylo možné realizovat převod Převáděné infrastruktury na Obec podle této Smlouvy.
- 5.6 Veřejné osvětlení, které je součástí Dopravní infrastruktury, musí být vybudováno v souladu s technickými požadavky na veřejné osvětlení, které tvoří Přílohu č. 15 této Smlouvy. V případě nedostupnosti materiálů dle technických požadavků Obce je Developer oprávněn zvolit jiné podobné technické řešení veřejného osvětlení s podobnými užitnými vlastnostmi, které bude kompatibilní se stávajícím technickým řešením veřejného osvětlení v Obci.
- 5.7 Developer zajistí převedení Převáděné infrastruktury v rámci ucelených logických celků tak, jak vyplývá z příloh této Smlouvy, a to na základě vzorové kupní smlouvy ve znění, které tvoří Přílohu č. 16 (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14), a to:
- (a) v případě Dopravní infrastruktury, respektive její příslušné převáděné části dle Přílohy č. 10, do 30 dnů od dokončení a nabytí právní moci (posledního) kolaudačního rozhodnutí příslušné převáděné části Dopravní infrastruktury dle Přílohy č. 10,
- (b) v případě Sportovišť do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro příslušné Sportoviště dle Přílohy č. 13,

- (c) v případě Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 tyto Obec nabyde společně s Mateřskou školou na základě kupní smlouvy ve znění, které tvoří Přílohu č. 5,
- (d) v případě Komunitních prostor ve formě komunitní budovy ve smyslu Přílohy č. 14 do 30 dnů od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí pro tuto komunitní budovu ve smyslu Přílohy č. 14,
- (e) v případě Zeleně do 30 dnů od dokončení příslušné etapy Projektu, v rámci které je příslušná část Zeleně realizována ve smyslu Přílohy č. 11, a
- (f) v případě místního sběrného dvora do 30 dnů od dokončení zázemí a techniky pro zajištění technických služeb pro k.ú. Mstětice ve smyslu této Smlouvy a Přílohy č. 12,

kdy na žádném z výše uvedených objektů nebudou váznout jakákoli práva ve prospěch jakékoliv osoby a/nebo věci (vyjma práv ve prospěch Obce a technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), přičemž na základě takto uzavřené kupní Smlouvy Obec nabyde vlastnictví příslušné převáděné části Převáděné infrastruktury, včetně příslušných pozemků, a převezme tyto do své správy. Kupní cena bude vždy stanovena ve výši odpovídající 3 % konečných pořizovacích nákladů příslušné převáděné části Převáděné infrastruktury (bez převáděných pozemků); v případě, že konečné pořizovací náklady budou vyšší než kvalifikovaný odhad celkových investičních nákladů uvedený v Příloze č. 4 (respektive v případě Komunitních prostor ve formě komunitní budovy ve smyslu Přílohy č. 14 odhad celkových investičních nákladů ve výši 17.500.000,- Kč), navýšený o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy), nepřesáhne cena částku 3 % tohoto kvalifikovaného odhadu, navýšeného o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy). Součástí kupní ceny za příslušnou převáděnou část Převáděné infrastruktury bude též cena pozemku, na kterém je příslušná převáděná část Převáděné infrastruktury vybudována, a to ve výši odpovídající 3 % z výpočtové ceny převáděného pozemku stanovené dle Metodiky účinné v době uzavření této Smlouvy, navýšenou o inflaci (přiměřeně dle čl. 2.5 této Smlouvy). Developer a/nebo RD se dále zavazuje, za účelem převodu příslušné části Převáděné infrastruktury ve smyslu tohoto článku (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 této Smlouvy), na základě písemné výzvy Obce, učiněné po příslušné rozhodné události spouštějící 30denní lhůtu a uvedené ve vztahu k jednotlivým částem Převáděné infrastruktury (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 této Smlouvy) výše v odst. (a), (b), (d), (e) a (f) tohoto článku, uzavřít s Obcí kupní smlouvu ohledně jednotlivé převáděné části Převáděné infrastruktury (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 této Smlouvy), a to ve znění podle Přílohy č. 16 a podle výše uvedených podmínek. Ujednání dle předchozí věty představuje závazek ze smlouvy o smlouvě budoucí ve smyslu § 1785 a násl. Občanského zákoníku s tím, že § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku se nepoužije. Developer a/nebo RD je povinen kupní smlouvu uzavřít do 15 dní ode dne doručení výzvy. Obec je oprávněna učinit výzvu k uzavření kupní smlouvy ve vztahu k příslušné části Převáděné infrastruktury kdykoliv po příslušné rozhodné události spouštějící 30denní lhůtu a uvedené ve vztahu k jednotlivým částem Převáděné infrastruktury (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 této Smlouvy) výše v odst. (a), (b), (d), (e) a (f) tohoto článku. Developer a/nebo RD se zavazuje, že (i) rozdělí a/nebo scelí pozemky tak, aby mohlo dojít k převodu příslušné části Převáděné infrastruktury ve prospěch Obce a (ii) poskytne Obci veškerou požadovanou součinnost směřující k rozdělení a/nebo scelení pozemků tak, aby mohlo dojít k převodu příslušné části Převáděné infrastruktury (s výjimkou Komunitních prostor umístěných v suterénu MŠ ve smyslu Přílohy č. 14 této Smlouvy) a bezprostředně souvisejících pozemků ve prospěch Obce, včetně udělení plné moci pro veškerá jednání nutná k rozdělení a/nebo scelení pozemků a pro zastupování před katastrálním úřadem v řízení o zápisu pozemků; pokud Převáděná infrastruktura nebude ve vlastnictví Developera a/nebo RD a/nebo bude zatížena právy třetích osob (vyjma práv ve prospěch Obce a technických věcných břemen inženýrských sítí atp.), zavazuje se Developer splnění výše uvedených povinností zajistit.

- 5.8 V období mezi kolaudací každé jednotlivé části Převáděné infrastruktury do jejího převodu na Obec Developer na žádost Obce bez zbytečného odkladu po doručení příslušné žádosti Obce zajistí, že takto zkolaudované jednotlivé části Převáděné infrastruktury budou poskytnuty zdarma do užívání veřejnosti, respektive v případě místního sběrného dvora a Komunitních prostor zdarma do užívání subjektům veřejného zájmu, neziskovým subjektům atp. určeným Obcí, a to výlučně k plnění jejich úkolů a činností, realizovaných ve veřejném zájmu a ve prospěch obyvatel Obce.
- 5.9 Do doby uzavření kupních smluv dle tohoto článku 5. nesou Smluvní strany náklady na údržbu a provoz veřejného osvětlení, Dopravní infrastruktury a Občanské vybavenosti následovně:
- (i) Náklady na údržbu a provoz veřejného osvětlení, Dopravní infrastruktury a Zeleně je povinna hradit Obec, ledaže se použije bod (ii) níže. Developer je povinen poskytnout Obci příspěvek na provoz a údržbu veřejného osvětlení, Dopravní infrastruktury a Zeleně, a to za podmínky a v rozsahu, v jakém Obec prokáže, že její příjmy v souvislosti s Projektem a/nebo jeho klienty (např. Obcí vybírané daně a poplatky) nad rámec Finančního plnění a Nefinančního plnění nedostačují k úhradě nákladů na tento provoz a údržbu. Příspěvek je Developer povinen poskytnout do 30 dnů od doručení výzvy Obce obsahující kalkulaci ve smyslu předchozí věty.
  - (ii) Náklady na údržbu a provoz dosud nezkolaudované části veřejného osvětlení, Dopravní infrastruktury a Občanské vybavenosti hradí Developer.
- 5.10 Developer je oprávněn převést Inženýrské sítě (s výjimkou veřejného osvětlení) do vlastnictví třetí osoby, popřípadě provozovat tyto Inženýrské sítě sám, a to vždy za dodržení veškerých právních předpisů a zajištění plnění podmínek a povinností dle této Smlouvy, ledaže tomu brání zajištění podle této Smlouvy.
- 5.11 Do 10 dnů po finalizaci návrhu jednotlivých Sportovišť je Developer povinen poskytnout Obci tento návrh v elektronické podobě, přičemž návrh bude Obci doručen vždy s takovým předstihem, aby Obec mohla uplatnit svá práva podle tohoto článku. Pokud Obec nebude s návrhem souhlasit, je Obec oprávněna návrh odmítnout a zajistit realizaci výstavby příslušného jednotlivého Sportoviště prostřednictvím níže uvedených osob, kdy Obec může podle svého uvážení změnit podobu, charakter a/nebo rozsah příslušného Sportoviště, vždy však Obec zachová minimálně kvalitu, rozsah a standardy alespoň na úrovni návrhu Developera, a to za respektování požadavků dle Územního plánu, vydaných veřejnoprávních povolení, ochranných pásem a smluvních vztahů se správci ochranných a podobných pásem (zejména ČEPRO, a.s., IČO: 60193531, a jeho případných právních nástupců). Developer je povinen v případě písemného oznámení Obce o výše uvedeném záměru Obce Obci poskytnout Finanční plnění ve výši částky uvedené pro danou plochu Sportoviště v Příloze č. 4 za účelem realizace Obcí oznámeného záměru, a to obdobně dle pravidel pro poskytování Finančního plnění pro realizaci záměrů dle čl. 2.3(e) této Smlouvy, včetně prokazování zasloužení a připravenosti realizace příslušného Developerem financovaného záměru a poskytnutí plnění ze strany Developera až poté, co Obec Developerovi prokáže (zálohovou fakturou, potvrzenou závaznou objednávkou či jiným srovnatelným způsobem ve vztahu k relevantním dodávkám) bezprostředně očekávané zahájení a řádnou realizaci příslušného záměru či jeho relevantní části, k jejichž financování Developer má poskytnout příslušné finanční prostředky. Oznámením podle předchozí věty dojde v odpovídajícím rozsahu ke změně Příloh č. 4 a 13, a to bez potřeby uzavřít dodatek k této Smlouvě. V případě zajištění realizace jednotlivého Sportoviště Obcí podle tohoto článku bude vlastní realizace výstavby příslušného jednotlivého Sportoviště provedena Technické služby obce Zeleně, spol. s r.o., IČO: 27211738, či jinou osobou, kterou za tím účelem Obec určí. Obec není oprávněna odmítnout návrh Developera v případě, že by realizace nové podoby jednotlivého Sportoviště způsobila zpoždění výstavby Projektu oproti Příloze č. 3 o více než 60 dní.
- 5.12 Do 10 dnů po finalizaci návrhu jednotlivých převáděných celků Zeleně je Developer povinen poskytnout Obci tento návrh v elektronické podobě, přičemž návrh bude Obci doručen vždy

s takovým předstihem, aby Obec mohla uplatnit svá práva podle tohoto článku. Pokud Obec nebude s návrhem souhlasit, je Obec oprávněna návrh odmítnout a zajistit realizaci výstavby příslušného jednotlivého převáděného celku Zeleně prostřednictvím níže uvedených osob, kdy Obec může podle svého uvážení změnit podobu, charakter a/nebo rozsah kteréhokoliv z těchto jednotlivých převáděných celků Zeleně, vždy však Obec zachová minimálně kvalitu, rozsah a standardy alespoň na úrovni návrhu Developera, a to za respektování požadavků dle Územního plánu, vydaných veřejnoprávních povolení, ochranných pásem a smluvních vztahů se správci ochranných a podobných pásem (zejména ČEPRO, a.s., IČO: 60193531, a jeho případných právních nástupců). Developer je povinen v případě písemného oznámení Obce o výše uvedeném záměru Obce Obci poskytnout Finanční plnění ve výši částky uvedené pro daný jednotlivý převáděný celek Zeleně za účelem realizace Obcí oznámeného záměru, a to obdobně dle pravidel pro poskytování Finančního plnění pro realizaci záměrů dle čl. 2.3(e)této Smlouvy, včetně prokazování zasloužení a připravenosti realizace příslušného Developerem financovaného záměru a poskytnutí plnění ze strany Developera až poté, co Obec Developerovi prokáže (zálohovou fakturou, potvrzenou závaznou objednávkou či jiným srovnatelným způsobem ve vztahu k relevantním dodávkám) bezprostředně očekávané zahájení a řádnou realizaci příslušného záměru či jeho relevantní části, k jejichž financování Developer má poskytnout příslušné finanční prostředky. Oznámením podle předchozí věty dojde v odpovídajícím rozsahu ke změně Příloh č. 4 a 11, a to bez potřeby uzavřít dodatek k této Smlouvě. V případě zajištění realizace jednotlivého převáděného celku Zeleně Obcí podle tohoto článku bude vlastní realizace výstavby příslušného jednotlivého převáděného celku Zeleně provedena Technické služby obce Zeleneč, spol. s r.o., IČO: 27211738, či jinou osobou, kterou za tím účelem Obec určí. Obec není oprávněna odmítnout návrh Developera v případě, že by realizace nové podoby celku jednotlivé převáděné Zeleně způsobila zpoždění výstavby Projektu oproti Příloze č. 3 o více než 60 dní.

## **6. Společná ustanovení k Nefinančnímu plnění**

- 6.1 V případě neshody mezi Developerem a Obcí předvídané v bodě (iii) čl. 3.4, v bodě (iii) čl. 4.3 a/nebo v bodě (iii) čl. 4.4 této Smlouvy jsou Smluvní strany povinny postupovat následovně:
- (i) Smluvní strany sestaví tříčlennou odbornou komisi zejména z řad ředitelů mateřských škol v případě neshody ohledně výstavby Mateřské školy, nebo ředitelů základních škol v případě neshody ohledně výstavby Základní školy a/nebo odborníků na výstavbu budov určených ke vzdělávání;
  - (ii) Obec i Developer na výzvu druhé Smluvní strany nejpozději do 10 pracovních dnů nominují každý jednoho člena odborné komise, který musí splňovat předpoklady uvedené v odst. (i) výše;
  - (iii) Dva jmenovaní členové odborné komise nejpozději do 5 pracovních dnů od jmenování obou členů odborné komise jednomyslně určí třetího člena odborné komise, který bude současně předsedou odborné komise; pokud se jmenovaní členové odborné komise na osobě třetího člena odborné komise nedohodnou, jmenuje Obec do 2 pracovních dnů po uplynutí lhůty dle předchozí věty, z osob uvedených v odst. (i) výše, třetího člena odborné komise, který bude současně předsedou odborné komise;
  - (iv) Odborná komise po jmenování všech tří členů postupem dle tohoto čl. 6.1 výše do 10 pracovních dnů od jmenování předsedy rozhodne veškeré jí předložené neshody Smluvních stran vzniklé ve smyslu bodu (iii) čl. 3.4, bodu (iii) čl. 4.3 a/nebo bodu (iii) čl. 4.4 této Smlouvy, a to většinou hlasů svých členů tak, že u každé řešené neshody Smluvních stran bude každý člen hlasovat pro návrh řešení předložený Developerem, nebo pro návrh řešení předložený Obcí; k tomuto Smluvní strany poskytnou odborné komisi veškerou potřebnou součinnost;

- (v) Rozhodnutí odborné komise je pro Smluvní strany závazné a Smluvní strany jsou povinny jej uposlechnout;
  - (vi) V případě, že odborná komise nerozhodne o jí předložené neshodě vzniklé ve smyslu bodu (iii) čl. 3.4, bodu (iii) čl. 4.3 a/nebo bodu (iii) čl. 4.4 této Smlouvy postupem dle tohoto čl. 6.1 výše ani do 6 týdnů od doručení první výzvy k nominování člena odborné komise ve smyslu bodu (ii) tohoto článku, je Developer oprávněn změny navržené Obcí odmítnout. To neplatí, pokud odborná komise nerozhodne o jí předložené neshodě ve lhůtě dle předchozí věty z důvodu, že Developer nesplní včas svou povinnost jmenovat příslušného člena odborné komise ve smyslu bodu (ii) tohoto článku, kdy v takovém případě musí Developer přijmout změnu navrženou Obcí.
- 6.2 Smluvní strany jsou povinny v dobré víře jednat o osobě společného technického dozoru investora pro realizaci staveb Mateřské školy, Základní školy a Převáděné infrastruktury. Náklady na osobu společného technického dozoru investora nese Developer. Neshodnou-li se Smluvní strany na osobě společného technického dozoru investora, je Obec oprávněna ustanovit osobu technického dozoru Obce a Developer je povinen umožnit výkon technického dozoru Obce takovou osobou u staveb uvedených v první větě tohoto článku s tím, že technický dozor Obce je oprávněn sdělovat pouze doporučení nezávazného charakteru a vyjadřovat se jen k souladu s technickými a právními normami, a to vždy s podrobným odůvodněním. Developer je povinen poskytnout k písemným vyjádřením technického dozoru Obce dle předchozí věty tohoto článku vlastní odůvodněné vyjádření nejpozději do 20 pracovních dnů od předložení písemného vyjádření technického dozoru Obce dle tohoto článku; pokud Developer toto vlastní odůvodněné vyjádření v uvedené lhůtě nepředloží, platí, že výtky technického dozoru Obce přijímá a zavazuje se zajistit nápravu. Náklady na osobu technického dozoru Obce nese Obec. Ustanovení tohoto článku 6.2 platí obdobně vice versa ve prospěch Developera (tj. Developer je oprávněn ustanovit osobu technického dozoru) v případě realizace stavby a jiných děl realizovaných, byť částečně, Obcí či z jejího pověření, a současně, byť částečně, z prostředků Developera poskytnutých (i) v rámci Finančního plnění, tj. zejména stavby Komunitního centra, Sběrného dvora, rekonstrukce Nádražní budovy, rozšíření Hřbitova a realizace záměrů dle čl. 2.3(e) této Smlouvy, nebo (ii) jinak (být částečně) z prostředků Developera, zejména dle čl. 4.9, 5.4, 5.11 a 5.12 této Smlouvy.
- 6.3 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, Obec se zavazuje převzít příslušné Nefinanční plnění nebo jeho část bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 1 měsíce ode dne, kdy bude předmět dílčí části Nefinančního plnění (i) řádně dokončen, (ii) řádně zkolaudován, podléhá-li kolaudaci, a (iii) Developer písemně vyzve Obec k převzetí dané části Nefinančního plnění. Obec poskytne Developerovi za účelem převzetí a přijetí Nefinančního plnění nezbytnou součinnost.
- 6.4 Obec se zavazuje převzít příslušné Nefinanční plnění nebo jeho dílčí část i s drobnými vadami a poškozeními, pokud nebrání řádnému užívání, s tím, že do písemného protokolu o předání příslušného Nefinančního plnění se Developer písemně zaváže tyto drobné vady v dohodnutém termínu na své náklady odstranit.
- 6.5 Developer má právo žádat, aby stavby a jiné záměry realizované, byť částečně, Obcí či z jejího pověření, a současně, byť částečně, z prostředků Developera poskytnutých v rámci Plnění, tj. zejména stavby Komunitního centra, Sběrného dvora, rekonstrukce Nádražní budovy, rozšíření Hřbitova, podpora při založení a vybavení Sboru dobrovolných hasičů Zeleneč, realizace záměrů dle čl. 2.3(e) této Smlouvy a realizace záměrů financovaných dle ustanovení čl. 5.4, 5.11 a 5.12 této Smlouvy, byly na náklady Developera označeny informační cedulkou o tom,

že daný záměr byl (zcela či částečně, dle konkrétního případu) financován z prostředků skupiny Progresus, jejíž je Developer součástí.

- 6.6 Ke kupním cenám za převáděné Nefinanční plnění bude připočtena DPH v zákonné výši, je-li to vyžadováno příslušnými právními předpisy.
- 6.7 Pokud skutečné náklady na poskytnutí některého Nefinančního plnění budou nižší, než je uvedeno v odhadu celkových investičních nákladů v Příloze č. 4, zavazuje se Developer realizovat záměry občanské vybavenosti sloužící ve prospěch obyvatel Obce v katastrálních územích Mstětice a/nebo Zeleneč v pořizovací hodnotě rovnající se rozdílu mezi odhadem celkových investičních nákladů ve vztahu k danému Nefinančnímu plnění podle Přílohy č. 4 a skutečně vynaloženými náklady na dané Nefinanční plnění, a to dle volby Developera; v případě Mateřské školy se pro účely výpočtů dle předchozí věty vždy započítá do skutečně vynaložených nákladů na Mateřskou školu také celá výše Finančního plnění poskytnutá Obci dle linky (iii) čl. 2.3(e) této Smlouvy. Obec je na výzvu Developera povinna závazně posoudit, zda konkrétní záměr Developera splňuje podmínky tohoto článku; pokud se Obec k výzvě Developera nevyjádří do 10 pracovních dnů od doručení výzvy, platí, že Obec souhlasí. Pokud záměr předložený Developerem podle Obce nesplňuje podmínky tohoto článku, je Developer povinen bez zbytečného odkladu vyhotovit a předložit Obci k posouzení jiný záměr. Developer se za účelem naplnění účelu a smyslu tohoto článku zavazuje na výzvu Obce poskytnout Obci podklady a informace potřebné pro zjištění a ověření výše skutečně vynaložených nákladů kteréhokoliv Nefinančního plnění. Smluvní strany se dohodly, že pro účely tohoto článku se ve vztahu ke Komunitním prostorám v suterénu Mateřské školy a komunitní budově ve smyslu Přílohy č. 14 použije jako odhad celkových investičních nákladů, namísto odhadu celkových investičních nákladů v Příloze č. 4, částka 4.500.000,- Kč ve vztahu ke Komunitním prostorám v suterénu Mateřské školy a částka 17.500.000,- Kč ve vztahu ke Komunitním prostorám v komunitní budově.
- 6.8 Developer je povinen postupovat při financování Nefinančního plnění hospodárně a pokud skutkové okolnosti nevyžadují jinak, činit výdaje v souvislosti s Nefinančním plněním v obvyklých nebo nižších než obvyklých cenách (aniž by došlo ke snížení kvality Nefinančního plnění).

## 7. Způsob výstavby Projektu

- 7.1 Není-li v této Smlouvě stanoveno jinak, je Developer povinen:
- (a) realizovat Projekt, včetně jeho jednotlivých částí, v souladu s Územním plánem (včetně jeho případných změn, budou-li v souladu s čl. 9 této Smlouvy), s příslušnými právními předpisy, příslušnými závaznými technickými předpisy, zejména ČSN, příslušnými správními rozhodnutími, opatřeními obecné povahy či stanovisky vydanými orgány veřejné moci a bez právních a faktických vad bránících užívání Projektu či jeho částí („**Principy Lege Artis**“); a
  - (b) realizovat výstavbu Projektu na vlastní náklady a nebezpečí.

## 8. Dotace

- 8.1 Smluvní strany prohlašují, že se budou vzájemně informovat a v dobré víře jednat o možnosti financování výstavby jednotlivých částí Projektu z odpovídajících dotačních programů. Smluvní strany nejsou povinny dotační program využít, Developer zejména tehdy, pokud by

využití dotačního programu mělo jakýkoli negativní vliv na dodržení harmonogramu výstavby Projektu plánovaného Developerem uvedeného v Příloze č. 3.

- 8.2 Pokud Obec vypíše výběrové řízení na koupi bytů, a současně bude Developer takové byty po jednotkách v době vypsání výběrového řízení Obcí prodávat do trhu, zavazuje se Developer do takového výběrového řízení přihlásit.

## 9. Změny Územního plánu

- 9.1 Obec se dále zavazuje, že do doby právní moci povolení záměru stavby poslední části Projektu neprovede změny Územního plánu a/nebo nepřijme nový územní plán v rozsahu týkajícím se Projektu a jeho okolí do 400m od hranic Pozemků (ve stavu Pozemků ke dni uzavření této Smlouvy) nebo neučiní jiné podobné úkony (např. přijetí územního opatření o stavební uzávěře), které by ztížily nebo vyloučily realizaci Projektu nebo zmenšily dovolený rozsah Projektu co do hrubé podlažní plochy Projektu umožněné dle znění Územního plánu k datu účinnosti této Smlouvy. Za ztížení se považuje jakékoliv zpomalení možnosti výstavby Projektu, zdražení jeho výstavby o nejméně 50.000.000,- Kč či snížení možnosti výstavby konkrétních objektů oproti stavu ke dni uzavření této Smlouvy, a to v případě, pokud se Smluvní strany na změně Územního plánu předem písemně nedohodnou. Za porušení povinností dle tohoto čl. 9.1 se nepovažuje řádný výkon práv Obce podle této Smlouvy či smluv touto Smlouvou předvídaných. Povinnosti Obce uvedené v tomto článku se sjednávají jako časově omezené na dobu určitou, a to (i) do 31. 12. 2040 ve vztahu k Pozemkům a (ii) do 30. 9. 2038 ve vztahu k jiným pozemkům než Pozemkům.
- 9.2 Povinnosti Obce uvedené v čl. 9.1 této Smlouvy neplatí, pokud se Smluvní strany nedohodnou jinak, pro případ, kdy Developer potřebuje zrealizovat změnu aktuálně platné územně plánovací dokumentace pro realizaci části Projektu. Tato povinnost Obce dále neplatí pro případ, kdy potřebu změny územně plánovací dokumentace vyvolá zrušení územně plánovací dokumentace soudem nebo změna nadřazené územně plánovací dokumentace, avšak v takovém případě Obec učiní veškeré kroky k vydání územně plánovací dokumentace s regulativy, které umožní realizaci Projektu zcela v původním rozsahu, nebo, pokud to není možné, v nejvyšším přípustném rozsahu.
- 9.3 Pokud bude mít Obec v úmyslu změnit Územní plán, je oprávněna písemně předložit návrh změny Územního plánu Developerovi k posouzení, zda předmětná změna způsobuje ztížení nebo vyloučení realizace Projektu nebo zmenšení rozsahu Projektu co do hrubé podlažní plochy Projektu umožněné dle znění Územního plánu k datu účinnosti této Smlouvy nebo zdražení výstavby Projektu. Developer je povinen se v přiměřené lhůtě k takovému návrhu písemně vyjádřit a výslovně uvést, zda Obcí předložený návrh způsobuje ztížení nebo vyloučení realizace Projektu nebo zmenšení rozsahu Projektu co do hrubé podlažní plochy Projektu umožněné dle znění Územního plánu k datu účinnosti této Smlouvy nebo zdražení výstavby Projektu, nebo nikoli.
- 9.4 Obec se zavazuje neprodleně po uzavření této Smlouvy učinit veškeré kroky k vydání změny Územního plánu, nebo v obdobném rozsahu jakékoli územně plánovací dokumentace nahrazující Územní plán, s regulativy popsány níže v tomto článku (dále jen „**Povolená změna**“). V rámci změny Územního plánu realizované pro účely přijetí Povolené změny je Obec oprávněna měnit Územní plán (nebo v obdobném rozsahu jakoukoli územně plánovací dokumentaci nahrazující Územní plán) výlučně v rozsahu Povolené změny a dalších změn Územního plánu výslovně za tímto účelem písemně předem schválených Developerem (kdy Developer podpisem této Smlouvy ve smyslu této věty schvaluje změnu Územního plánu v podobě dle bodu (iii) tohoto článku níže), přičemž postupem dle tohoto článku Smlouvy je Obec oprávněna činit kroky pouze pro přijetí Povolené změny, a to s následujícím obsahem:
- (i) V textové části, v kapitole 10 výrokové části Územního plánu, Stanovení pořadí změn v území (etapizace), v tabulce „*Zastavitelná plocha Z.7 v sídle Mstětice:*“, část „Ve II.

etapě, zastavitelná plocha Z.7, může být zastavována po splnění těchto podmínek:“  
dojde k doplnění položky „*Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)*.“ tak, že  
nově bude položka znít: „*Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola), přičemž  
kolaudace školy musí nastat nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v  
bytovém domě vybudovaném ve II. etapě.*“

- (ii) V textové části, v kapitole 10 výrokové části Územního plánu, Stanovení pořadí změn v území (etapizace), v tabulce „Zastavitelná plocha Z.8 v sídle Mstětice:“, část „V I. etapě, zastavitelná plocha Z.8, může být zastavována po splnění těchto podmínek:“  
dojde k doplnění položky „*Vybudování nutné občanské infrastruktury*.“ tak, že položka  
bude nově znít: „*Vybudování nutné občanské infrastruktury, přičemž kolaudace  
občanské infrastruktury musí nastat nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky  
v bytovém domě vybudovaném ve II. etapě.*“
- (iii) změny přímo související se zahrnutím pozemků parc. č. 1244, 1245 a 1246, katastrální území Zeleneč, do Územního plánu.

přičemž již podpisem této Smlouvy všechny Smluvní strany společně prohlašují, že výše uvedené textové části v kapitole 10 výrokové části Územního plánu o významu pojmu „*Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)*.“ považují za správné a závazné již podpisem této Smlouvy. Podpisem této Smlouvy tak všechny Smluvní strany vykládají pojem v kapitole 10 v II. etapě zastavitelné plochy Z.7 a v I. etapě zastavitelné plochy Z.8 „*Vybudování nutné občanské infrastruktury (škola)*“ a „*Vybudování nutné občanské infrastruktury*“ tak, že příslušná stavba nutné občanské infrastruktury bude věcně a časově koordinována se stavbami v plochách BI a BH tak, aby byla zkolaudována nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném v konkrétní etapě, na níž se podmínka občanské infrastruktury vztahuje.

9.5 Obec je dále povinna, bude-li to nezbytné pro přijetí Povolené změny v souladu s právními předpisy, promítnout Povolenu změnu i do odůvodnění a grafické části Územního plánu.

9.6 V rámci procesu přijímání Povolené změny Obec není oprávněna měnit v kapitole 12 výrokové části Územního plánu vysvětlení termínu „zajištění občanské infrastruktury“, který je v Územním plánu popsán takto:

*„V případě použité etapizace se pojmem „zajištění občanské infrastruktury“ rozumí: její věcná a časová koordinace se stavbami v plochách BI a BH tak, aby byla zkolaudována nejpozději spolu s kolaudací první bytové jednotky v bytovém domě vybudovaném v konkrétní etapě, na níž se podmínka občanské infrastruktury vztahuje.“*

9.7 V procesu přípravy a přijímání Povolené změny se Obec zejména zavazuje, že v rámci své samostatné působnosti učiní veškeré nezbytné kroky k umožnění přijetí Povolené změny zastupitelstvem Obce, tj. zejména Obec učiní a/nebo zajistí:

- (a) nejpozději do 31.1.2026 svolá zasedání zastupitelstva Obce, jehož programem bude mj. určení tzv. určeného zastupitele ve smyslu § 49 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Stavební zákon**“);
- (b) nejpozději do 10 dnů ode dne obdržení upraveného návrhu zadání Povolené změny Územního plánu ve smyslu § 90 odst. 1 Stavebního zákona svolá zasedání zastupitelstva Obce, jehož programem bude mj. hlasování o schválení upraveného návrhu zadání Povolené změny Územního plánu;
- (c) nejpozději do 10 dnů ode dne obdržení návrhu Povolené změny Územního plánu ve smyslu § 104 odst. 1 Stavebního zákona svolá zasedání zastupitelstva Obce, jehož programem bude mj. hlasování o schválení návrhu Povolené změny Územního plánu,  
a

- (d) využije postup dle § 46 odst. 2 písm. c) Stavebního zákona a uzavře smlouvu s pořizovatelem Povolené změny a smlouvu s příslušným projektantem změny Územního plánu, vše se lhůtami umožňujícími zpracování návrhu Povolené změny a jejího předložení k rozhodnutí zastupitelstvu Obce tak, aby k vydání Povolené změny ve smyslu čl. 9.4 - 9.8 této Smlouvy mohlo dojít nejpozději do 30.9.2026. Obec však nenese odpovědnost za to a není povinna zajistit, že Povolená změna bude vydána nejpozději do 30.9.2026; tím však není nijak dotčena odpovědnost Obce z porušení odst. (a) - (c) tohoto článku.

Pro vyloučení pochybností Smluvní strany staví na jisto, že ve lhůtách uvedených v tomto článku v odst. (a) - (c) je Obec povinna zajistit svolání zasedání zastupitelstva Obce, aniž by v těchto lhůtách muselo dojít k uskutečnění zasedání zastupitelstva Obce.

- 9.8 Náklady na pořízení Povolené změny nese Developer, avšak výlučně v rozsahu pořízení změny Územního plánu v souvislosti s přijetím Povolené změny, v každém případě však maximálně do částky 200.000,- Kč.
- 9.9 Bez ohledu na jiná ustanovení této Smlouvy Developer zajistí, aby ke kolaudaci Základní školy došlo nejpozději do 6 měsíců ode dne kolaudace (i) prvního rodinného domu v rámci II. etapy Projektu (Z.7 II. a III. etapa dle Územního plánu), (ii) prvního vila domu v rámci II. etapy Projektu (Z.7 II. a III. etapa dle Územního plánu) a/nebo (iii) prvního dvojdomu v rámci II. etapy Projektu (Z.7 II. a III. etapa dle Územního plánu), a to podle toho, co z (i) – (iii) nastane nejdříve.

## **10. Povinnost součinnosti**

- 10.1 Obec se zavazuje, že nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy vezme zpět veškerá podaná odvolání proti jakýmkoli rozhodnutím týkajícím se výstavby Projektu, stejně tak jako jakákoli jiná podání, která by mohla omezit a/nebo ohrozit výstavbu Projektu, s výjimkou takových podání, která nelze platně vzít zpět; zejména, nikoli výlučně, Obec ke splnění svých povinností dle tohoto čl. 10.1 učiní nejpozději do 5 pracovních dnů ode dne uzavření této Smlouvy následující:

- (a) Obec se ve vztahu ke všem následujícím řízením a na ně jakkoli navazujícím řízením zdrží podávání jakýchkoli podání a činění jakýchkoli jiných úkonů, zejména podání opravných prostředků, ledaže Developer poskytne k poskytnutí předmětného úkonu Obce svůj předchozí souhlas:
- (i) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav pod sp. zn.: Výst. 38521/2023/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 099516/2024;
  - (ii) řízení původně vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství pod sp. zn.: SZ\_036847/2024/KUSK, a nyní vedené před úřadem Ministerstva pro místní rozvoj pod sp. zn. E55099/24;
  - (iii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 24290/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 099505/2024;
  - (iv) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP- 156665/2023- KADNA, a nyní vedené

před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 057435/2025;

- (v) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-196858/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 161251/2024/KUSK ÚPS/PZ;
  - (vi) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-196862/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 161243/2024/KUSK ÚPS/PZ;
  - (vii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-196871/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 161233/2024;
  - (viii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 2657/2024/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. 099538/2024/KUSK;
  - (ix) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-183992/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 099526/2024/KUSK ÚPS/PJ;
  - (x) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-179364/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 101215/2024/KUSK ÚPS/PJ;
  - (xi) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, č.j.: MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111936/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111946/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111932/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111939/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111966/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111959/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111941/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111954/2023-KADNA, MÚBNL-OSÚ ÚPPP-111951/2023-KADNA, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu jako územní řízení.
- (b) Obec ve vztahu ke všem následujícím řízením a na ně jakkoli navazujícím řízením vezme zpět opravné prostředky, které před uzavřením této Smlouvy podala proti rozhodnutím vydaným v těchto řízeních a/nebo jinak v rámci těchto řízení, a poté se ve vztahu ke všem následujícím řízením a na ně jakkoli navazujícím řízením zdrží podávání jakýchkoli podání a činění jakýchkoli jiných úkonů, zejména podání opravných prostředků, ledaže Developer poskytne k poskytnutí předmětného úkonu Obce svůj předchozí souhlas:
- (i) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav pod sp. zn.: Výst. 37589/2023/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099489/2024;
  - (ii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 33697/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem

Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099514/2024;

- (iii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 34534/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099504/2024;
- (iv) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 34217/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099499/2024;
- (v) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 30298/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099483/2024;
- (vi) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, sp. zn.: Výst. 30731/2022/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu pod sp. zn. SZ 099515/2024;
- (vii) řízení původně vedené před Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav pod sp. zn.: Výst. 5052/2023/NK, a nyní vedené před Krajským úřadem Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, pod sp. zn. SZ 057413/2025.

10.2 Obec se zavazuje, že poskytne Developerovi součinnost s uskutečněním Projektu, a to za podmínek sjednaných v této Smlouvě. Obec poskytne součinnost a zajistí poskytnutí součinnosti i prostřednictvím jí zřízených/založených či ovládaných právnických osob, zejména spolků, vlastníků, provozovatelů a správců sítí technické a dopravní infrastruktury, avšak jen v rozsahu, v němž dostojí svým povinnostem dle právních předpisů. Za porušení povinností dle předchozí věty se nepovažuje výkon práv Obce podle této Smlouvy či smluv touto Smlouvou předvídaných.

10.3 Obec se v mezích své samostatné působnosti zavazuje, že po dobu realizace Projektu bude Projekt podporovat, a to tak, že k dotazům třetích osob bude tyto osoby informovat o skutečnosti, že uzavřela tuto Smlouvu a že s Developerem spolupracuje na realizaci stavebních objektů předpokládaných touto Smlouvou, a bude poskytovat součinnost, kterou lze po ní rozumně požadovat, za účelem podpory realizace Projektu, zejména nebude ve správních nebo soudních řízeních, zejména těch týkajících se povolení záměrů relevantních pro realizaci Projektu, uplatňovat návrhy, vyjádření a opravné prostředky, které by byly v rozporu s obsahem této Smlouvy a/nebo ztěžovaly či znemožňovaly realizaci Projektu a/nebo jeho jednotlivých částí, a to vše za podmínky, že Projekt bude realizován (i) při dodržení povinností Developera dle této Smlouvy a současně (ii) při dodržení právních předpisů a použitelných technických norem. Pokud bude mít Obec za to, že Projekt není realizován (i) při dodržení povinností Developera dle této Smlouvy a/nebo (ii) při dodržení právních předpisů a použitelných technických norem, je o tomto Obec povinna Developera písemně informovat s odůvodněním, v čem konkrétně Obec spatřuje příslušné nedodržení, a poskytnout Developerovi lhůtu k nápravě v délce minimálně tří (3) měsíců od doručení písemného oznámení Obce (ledaže by v průběhu této lhůty došlo k uplynutí procesní lhůty k právnímu úkonu ze strany Obce). Smluvní strany pro vyloučení pochybností sjednávají, že není-li v této Smlouvě či smlouvách předvídaných a/nebo souvisejících s touto Smlouvou ujednáno jinak, není Obec povinna za žádných okolností vynakládat žádné finanční prostředky na podporu či realizaci Projektu či jeho částí nebo realizovat výstavbu jakýchkoliv objektů v rámci Projektu.

- 10.4 Smluvní strany sjednávají, že Developer bude Obec pravidelně informovat (alespoň jednou za měsíc) v podobě schůzky zástupců Smluvních stran (o které bude vyhotoven a podepsán zápis a kterou je možné realizovat také on-line nebo hybridně) o stavu příprav jednotlivých staveb v rámci Projektu, které přímo či nepřímo souvisí se současným či budoucím veřejným prostorem či veřejným zájmem, a to vždy dle aktuálního stavu jednotlivých stupňů projektové dokumentace či postupu příslušných staveb. Schůzky bude svolávat a organizovat Developer, a to s dostatečným předstihem, přičemž se budou konat v prostorách Vědeckotechnického parku Mstětice, v jiném místě sídla Developera nebo v prostorách obecního úřadu Obce. Obec a Developer vytvoří pracovní skupinu pro řešení současné i budoucí dopravní situace na křižovatce komunikace 101 a komunikace 10162.
- 10.5 Developer se zavazuje, že zásobování Projektu a převoz veškerého materiálu, techniky a jiných věcí na stavenišť a z něj bude probíhat výhradně mimo pozemní komunikace ve stávajícím zastavěném a obydleném území obce Zeleneč, s výjimkou nezbytně nutných případů na nezbytně nutnou dobu (nenadále havárie, opravy komunikací atp.).
- 10.6 Smluvní strany budou v dobré víře jednat o možném budoucím využití, včetně uzavření plánovací smlouvy a změny Územního plánu se souhlasem a v koordinaci s Developerem, pozemků parc. č. 804 a 863/1, oba k.ú. Zeleneč, a to tak, aby byl nalezen vhodný kompromis na využití těchto pozemků v souladu s podnikatelským záměrem Developera za dosažení udržitelného rozvoje území Obce za současného zvýšení kvality života obyvatel Obce. Smluvní strany budou při realizaci tohoto článku zejména usilovat o změnu Pozemku ZPP (jak je tento pojem definován v čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy) na stavební pozemek tak, aby tento bylo možné v případě vzniku nároku Obce na smluvní pokutu dle čl. 12.1(e) této Smlouvy využít pro realizaci základní školy Obcí v kapacitě nezbytné v dané době k uspokojení vyšších nároků na vzdělávání nastalých v důsledku rozvoje Projektu a jeho osídlení, a poskytnou si k tomu navzájem veškerou rozumně požadovatelnou součinnost.
- 10.7 Obec zajistí, že nejpozději do tří měsíců po nabytí účinnosti této Smlouvy dojde k úpravě hranice katastrálního území Mstětice tak, že:
- (i) pozemky parc. č. 863/1 a 804 (oba k datu uzavření této Smlouvy k.ú. Zeleneč),
  - (ii) část pozemku parc. č. 799/1 (k datu uzavření této Smlouvy k.ú. Zeleneč; jedná se o část Čelákovického potoka) v hranici tvořící souběžnou hranici s pozemky parc. č. 863/1 a 804 (oba k datu uzavření této Smlouvy k.ú. Zeleneč) a
  - (iii) pozemek parc. č. 913 (k datu uzavření této Smlouvy k.ú. Zeleneč),
- se stanou součástí katastrálního území Mstětice.

## **11. Zajištění**

- 11.1 Splnění povinností Developera dle této Smlouvy, zejména povinností dle čl. 1.2, 2.3, 3.3, 3.6, 3.7, 3.11, 4.2, 4.7, 4.11, 5.1, 5.2, 5.3, 5.5, 5.7, 6.6, 7.1, 9.9 a 12. této Smlouvy, bude zajištěno zástavním právem a zajišťovacím převodem práva dle čl. 11.2 této Smlouvy a/nebo bankovní zárukou dle čl. 11.6 odst. (a) této Smlouvy, nebo bankovní zárukou či zřízením vázaného účtu ve smyslu dle čl. 11.6 odst. (b) této Smlouvy, nebo složením peněžní jistoty ve smyslu dle čl. 11.6 odst. (c) této Smlouvy, tak, jak je uvedeno dále v tomto čl. 11.
- 11.2 Developer zajistí zřízení:
- (a) zástavního práva ve prospěch Obce k:
    - (i) pozemku parc. č. 197/1, katastrální území Mstětice, na němž se k datu uzavření této Smlouvy realizuje (a stane se tak po svém dokončení a kolaudaci coby

stavba součástí tohoto pozemku) Developerem vybudovaná čistírna odpadních vod;

- (ii) pozemku, který vznikne po uzavření této Smlouvy rozdělením pozemku parc. č. 256, katastrální území Mstětice, jak je uvedeno v Příloze č. 17, na němž se k datu uzavření této Smlouvy realizuje (a stane se tak po svém dokončení a kolaudaci coby stavba součástí tohoto pozemku) Developerem vybudovaný vodojem, a tomuto vodojemu coby liniové stavbě, a
- (iii) pozemku či pozemků, které vzniknou po uzavření této Smlouvy rozdělením pozemku parc. č. 190/5, katastrální území Mstětice, jak je uvedeno v Příloze č. 17, který je v rámci Projektu určen k realizaci Základní školy,

přičemž zástavní práva budou zřízena vždy jako první v pořadí se zákazem vlastníka pozemků zřídit zajištění ve výhodnějším pořadí, a

- (b) zajišťovacího převodu práva ve prospěch Obce k pozemku, který vznikne po uzavření této Smlouvy rozdělením pozemků parc. č. 804 a/nebo 863/1, oba katastrální území Zeleneč, jak je uvedeno v Příloze č. 17 (dále jen „**Pozemek ZPP**“).

11.3 Developer je povinen po uzavření této Smlouvy zajistit, aby bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 8 měsíců po uzavření této Smlouvy, došlo k rozdělení stávajících relevantních Pozemků tak, aby vznikly a do katastru nemovitostí byly zapsány pozemky v rozsahu a o umístění dle Přílohy č. 17 této Smlouvy, a k těmto bylo možné zřídit zástavní právo ve smyslu čl. 11.2 odst. (a) bodů (ii) a (iii) této Smlouvy a zajišťovací převod práva ve smyslu čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy. Obec je ke splnění povinnosti Developera dle předchozí věty povinna poskytnout Developerovi veškerou nezbytnou součinnost.

11.4 Znění smlouvy o zřízení zástavního práva podle čl. 11.2 odst. (a) této Smlouvy tvoří Přílohu č. 18. Zástavní smlouva ke zřízení zástavního práva k zástavě podle čl. 11.2 odst. (a) bodu (i) této Smlouvy ve znění odpovídajícím Příloze č. 18 této Smlouvy bude uzavřena současně s touto Smlouvou. Developer zajistí a RD se zavazuje, aby zástavní smlouvy k zástavám podle čl. 11.2 odst. (a) bodů (ii) a (iii) této Smlouvy ve znění odpovídajícím Příloze č. 18 byly uzavřeny nejpozději do 8 měsíců po uzavření této Smlouvy. Zástavní právo bude vždy zřízené jako první v pořadí a zastavené pozemky nebudou zatíženy jakýmkoliv právem ve prospěch jakékoli osoby a/nebo věci, ať již současným či budoucím, podmíněným či nepodmíněným, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp. Developer se dále zaváže, že bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Obce ode dne uzavření této Smlouvy a po dobu trvání zástavního práva (i) nezatíží jakoukoli ze zástav podle článku 11.2 odst. (a) této Smlouvy právem jakékoli osoby, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp., a (ii) nezciží jakoukoli ze zástav podle článku 11.2 odst. (a) této Smlouvy na jakoukoli osobu vyjma Obce (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako věcné právo a podléhá zápisu do katastru nemovitostí (respektive v případě vodojemu coby liniové stavby do rejstříku zástav), přičemž do okamžiku jeho zápisu do katastru nemovitostí (respektive v případě vodojemu coby liniové stavby do rejstříku zástav) zavazuje Developera a RD jako závazkové právo. Obec je povinna udělit souhlas se zatížením jakékoliv ze zástav podle článku 11.2 odst. (a) této Smlouvy v horším pořadí než má Obec v případě, že (i) oprávněným bude banka působící na území České republiky a současně (ii) oprávněná banka poskytne Developerovi či osobě spřízněné s Developerem úvěr či jiné finanční zdroje za účelem financování Projektu.

11.5 Znění smlouvy o zřízení zajišťovacího převodu práva podle čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy tvoří Přílohu č. 19. Developer zajistí a RD se zavazuje, aby smlouva o zajišťovacím převodu práva ke zřízení zajišťovacího převodu práva k Pozemku ZPP podle čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy ve znění odpovídajícím Příloze č. 19 této Smlouvy byla uzavřena nejpozději do 8 měsíců po uzavření této Smlouvy. Do doby, než se zajišťovací převod práva eventuálně stane nepodmíněným, Obec bez předchozího výslovného a písemného souhlasu RD (i) nezatíží

Pozemek ZPP právem jakékoliv osoby, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp., které je Obec naopak na výzvu RD povinna nechat k Pozemku ZPP zřídit, a (ii) nezciží Pozemek ZPP (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako věcné právo a podléhá zápisu do katastru nemovitostí.

11.6 Developer a RD jsou oprávněni nahradit celé zajištění ve formě zástavního práva a zajišťovacího převodu práva dle čl. 11.2 této Smlouvy:

- (a) kdykoli po uzavření této Smlouvy bankovní zárukou vystavenou bankou působící na území České republiky, a to ve standardním znění odsouhlaseném Obcí a ve výši odpovídající nákladům zbývajícím reálně ke dni vystavení bankovní záruky na dokončení Mateřské školy a Základní školy, a to i opakovaně; tato bankovní záruka bude vystavena alespoň na dobu do 31.12.2032 a následně případně (pokud kolaudační rozhodnutí pro Základní školu nebude v právní moci) dále prodlužována až do právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Základní školu. Smluvní strany budou společně usilovat o to, aby se výše takto vystavené bankovní záruky snižovala průběžně s poklesem nákladů zbývajících reálně na dokončení Mateřské školy a Základní školy. Náklady na zřízení a udržování bankovní záruky odpovídající 30 % celkových nákladů na zřízení a udržování bankovní záruky se odečítají z Plnění Developera (nejvýše však do souhrnné výše 2.000.000,- Kč); nedohodnou-li se Smluvní strany jinak, částka bude odečtena z části Finančního plnění poskytnutého dle čl. 2.3(e) této Smlouvy a následně z dalšího Finančního plnění dle volby Obce, nebo
- (b) kdykoli poté, co došlo k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí Mateřské školy a zároveň k nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí ve vztahu k Základní škole:
  - (i) bankovní zárukou ve prospěch Obce, která bude sloužit k zajištění splnění povinností Developera podle této Smlouvy (zejména úhradu smluvních pokut a/nebo Finančního plnění podle dle čl. 2.3(e) této Smlouvy) a bude splňovat následující podmínky: (1) výstavcem bude banka působící na území České republiky, (2) vyplacení bankovní záruky bude na první požádání a bez dalších podmínek (vyjma prohlášení Obce ohledně porušení povinností Developera podle této Smlouvy), (3) znění bankovní záruky bude standardní, (4) bankovní záruka bude zničit alespoň na částku ve výši 32.200.000,- Kč, a (5) bankovní záruka bude vystavena na dobu alespoň 5 let. Veškeré náklady na vystavení a udržování bankovní záruky nese a platí Developer, nebo
  - (ii) zřízením vázaného (jistotního) účtu dle následujících podmínek: (1) účet bude zřízen u banky působící na území České republiky, (2) Developer na účet složí částku ve výši alespoň 32.200.000,- Kč, (3) účet bude takto jako zajištění udržován na dobu alespoň 5 let od svého založení (ledaže před touto dobou dojde k vyplacení celého Finančního plnění dle čl. 2.3(e) této Smlouvy), kdy po tuto dobu bude Developer povinen na účtu udržovat jako minimální zůstatek částku ve výši alespoň 32.200.000,- Kč, přičemž tento zůstatek bude moci být ponížen pod uvedenou částku výlučně s předchozím písemným souhlasem Obce, (4) zůstatek na účtu bude po dobu 5 let od založení účtu, nebo do vyplacení celého Finančního plnění dle čl. 2.3(e) této Smlouvy, dle toho, co nastane dříve, zastaven ve prospěch Obce v prvním pořadí k zajištění splnění povinností Developera podle této Smlouvy (zejména k současným či budoucím pohledávkám Obce na úhradu smluvních pokut a/nebo Finančního plnění podle dle čl. 2.3(e) této Smlouvy) s tím, že Obec bude moci nahlížet na stav účtu a v případě výkonu zástavního práva požádat banku vedoucí účet o vyplacení celého zůstatku na účtu, a (5) veškeré náklady na zřízení a udržení vázaného účtu nese a platí Zástavce, nebo

- (c) kdykoli po uzavření této Smlouvy složením peněžních prostředků na bankovní účet Obce uvedený v čl. 2.8 této Smlouvy (nebo jiný bankovní účet Obce, pokud tento bankovní účet po uzavření této Smlouvy zanikne) v následující výši:
- (i) pro nahrazení zástavního práva dle čl. 11.2 odst. (a) bodu (ii) této Smlouvy ve výši 39.500.000,- Kč;
  - (ii) pro nahrazení zástavního práva dle čl. 11.2 odst. (a) bodu (iii) této Smlouvy ve výši 129.600.000,- Kč, a
  - (iii) pro nahrazení zajišťovacího převodu práva podle čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy ve výši 62.000.000,- Kč,

přičemž složení peněžních prostředků podle tohoto článku představuje zajišťovací převod práva k těmto peněžním prostředkům ve prospěch Obce k zajištění veškerých peněžitých i nepeněžitých dluhů Developera a RD vůči Obci vzniklým na základě této Smlouvy (zejména podle čl. 2.3 a/nebo 12.1 této Smlouvy), a to až do právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Základní školu.

11.7 Pokud Developer a/nebo RD nahradí celé zajištění ve formě zástavního práva a zajišťovacího převodu práva dle čl. 11.2 této Smlouvy:

- (a) bankovní zárukou ve smyslu čl. 11.6 odst. (a) této Smlouvy, nebo
- (b) bankovní zárukou ve smyslu čl. 11.6 odst. (b) bodu (i) této Smlouvy, a dále pokud Developer a/nebo RD předloží Obci originál bankovní záruky ve smyslu čl. 11.6 odst. (b) bodu (i) této Smlouvy a prokáží Obci, že Developer a/nebo RD předem a v plné výši uhradil veškeré poplatky v souvislosti s vystavením a udržením této bankovní záruky v platnosti a účinnosti na dobu alespoň 5 let, a zároveň pokud doposud nedošlo k výkonu zástavního práva dle čl. 11.2 této Smlouvy a/nebo se doposud nestal zajišťovací převod práva dle čl. 11.2 této Smlouvy nepodmíněným, nebo
- (c) zřízením vázaného (jistotního) účtu ve smyslu čl. 11.6 odst. (b) bodu (ii) této Smlouvy, a dále pokud Developer a/nebo RD předloží Obci (1) výpis z tohoto vázaného účtu, na kterém bude uložena částka alespoň ve výši 32.200.000,- Kč, (2) smlouvu s bankou o vedení vázaného účtu, která bude splňovat podmínky podle článku 11.6 odst. (b) bodu (ii) této Smlouvy, a (3) zástavní smlouvu k zůstatku na vázaném účtu, která bude splňovat podmínky podle článku 11.6 odst. (b) bodu (ii) této Smlouvy, a zároveň pokud doposud nedošlo k výkonu zástavního práva dle čl. 11.2 této Smlouvy a/nebo se doposud nestal zajišťovací převod práva dle čl. 11.2 této Smlouvy nepodmíněným,

poskytne Obec Developerovi a RD veškerou rozumně požadovatelnou součinnost za účelem zániku veškerého zajištění ve formě zástavního práva a zajišťovacího převodu práva dle čl. 11.2 této Smlouvy, zejména, nikoli výlučně, Obec:

- (i) vyhotoví vzdání se všech zástavních práv a souvisejících práv (zejména, nikoli výlučně, zákazů zcizení a zatížení) dle čl. 11.2 (a) této Smlouvy ve znění odsouhlaseném Developerem s úředně ověřeným podpisem a tato předá Developerovi nebo RD;
- (ii) vyhotoví a podepíše návrhy na vklad a/nebo příslušný formulář na výmaz všech zástavních práv a souvisejících práv (zejména, nikoli výlučně, zákazů zcizení a zatížení) dle čl. 11.2 (a) této Smlouvy z katastru nemovitostí a rejstříku zástav ve znění odsouhlaseném Developerem, a

- (iii) poskytne veškerou další součinnost předvídanou příslušnými zástavními smlouvami a smlouvou o zajišťovacím převodu práva (zejména čl. 3.4 smlouvy o zajišťovacím převodu práva).
- 11.8 RD tímto vůči Obci neodvolatelně prohlašuje a zavazuje se, že v případě, kdy Developer nesplní jakoukoliv svou povinnost a/nebo dluh podle této Smlouvy, ať již peněžité či nepeněžité povahy, současné či budoucí, splatné či nesplatné, podmíněné či nepodmíněné (dále jen „**Zajištěné dluhy**“), a to ani v dodatečně přiměřené lhůtě 30 pracovních dnů ode dne učinění výzvy ke splnění povinnosti a/nebo dluhu ze strany Developera, tak RD v plném rozsahu uspokojí Obec a splní za Developera veškeré Zajištěné dluhy (dále jen „**Ručení**“). Obec tímto Ručení od RD přijímá.

## 12. Smluvní pokuty a sankční úroky

- 12.1 Pokud Developer poruší níže uvedené smluvní povinnosti, je Obec oprávněna požadovat zaplacení níže uvedených smluvních pokut a Developer je v takovém případě povinen smluvní pokuty zaplatit:
- (a) v případě porušení povinnosti podle článku 1.2 této Smlouvy takovým způsobem, že dojde v rozporu s článkem 1.2 této Smlouvy k převodu či přechodu Pozemků či jakékoliv jejich části nebo převodu, přechodu či postoupení Projektu, jeho části či jakýchkoliv práv k němu, na třetí osobu, v rozsahu v souhrnu (v rámci jednoho či více převodů, přechodů či postoupení) alespoň 110.000 m<sup>2</sup> Pozemků, smluvní pokutu ve výši 300.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení, přičemž jednotlivým případem porušení se rozumí příslušná transakce v rozporu s ustanovením čl. 1.2 této Smlouvy jako celek, tj. jednotlivým případem porušení se nerozumí každý Pozemek, resp. každá část Projektu, kterých se převod, přechod či postoupení v rozporu s čl. 1.2 této Smlouvy ve smyslu tohoto čl. 12.1 odst. (a) týká. Pokud porušení povinnosti podle článku 1.2 této Smlouvy spočívá v převodu, přechodu či postoupení Základní školy, Mateřské školy a/nebo Převáděné infrastruktury na třetí osobu (vyjma (i) Zeleně, pokud by je byl Developer a/nebo RD z důvodu existence ochranných pásem či podobných důvodů povinen převést na ČEPRO, a.s., jeho právního nástupce a/nebo jiný podobný subjekt a/nebo (ii) Základní školy, Mateřské školy a/nebo Převáděné infrastruktury, pokud by je byl Developer a/nebo RD z důvodů vyplývajících z právních předpisů veřejného práva povinen převést na jinou osobou) (resp. pozemků, na kterých tyto objekty jsou či mají být postaveny), podmínka minimálního souhrnného rozsahu Pozemků alespoň 110.000 m<sup>2</sup> podle předchozí věty se neuplatní a nárok na smluvní pokutu vznikne bez ohledu na splnění této podmínky minimálního souhrnného rozsahu Pozemků alespoň 110.000 m<sup>2</sup> podle předchozí věty;
- (b) v případě porušení povinnosti podle článku 3.6 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši (respektive do výše, ve smyslu tohoto odstavce níže) 80.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou; Obec smí tuto smluvní pokutu uplatnit také v nižší výši a Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že účelem smluvní pokuty dle tohoto odstavce je pokrýt uhrazenou smluvní pokutou náklady nezbytné k dokončení Mateřské školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty, a proto Smluvní strany výslovně souhlasí, že (i) Developer je povinen tuto smluvní pokutu uhradit výlučně ve výši odpovídající Developerem prokázaným nákladům nezbytným k dokončení Mateřské školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty, a (ii) smluvní pokuta dle tohoto odstavce má být obdobně ke smyslu ustanovení § 2051 občanského zákoníku jako nepřiměřeně vysoká snížena soudem až na výši nákladů nezbytných k dokončení Mateřské školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty;
- (c) v případě porušení povinnosti nechat na vlastní náklady zřídit a provozovat vlastní dětskou skupinu ve smyslu a za podmínek dle odst. (iii) čl. 3.11 této Smlouvy smluvní

pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti;

- (d) v případě porušení povinnosti Developera zajistit umístění žáků, kteří mají trvalý pobyt na území Pozemků, do jiných základních škol v okolí Projektu ve smyslu odst. (v) článku 4.15 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti, a současně nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce nevznikne, pokud před porušením povinnosti Developera ve smyslu článku 4.15 této Smlouvy již došlo k porušení povinností Obce dle čl. 4.15 této Smlouvy;
- (e) v případě porušení povinnosti podle článku 4.11 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši (respektive do výše, ve smyslu tohoto odstavce níže) 600.000.000,- Kč; Obec smí tuto smluvní pokutu uplatnit také v nižší výši a Smluvní strany výslovně souhlasí s tím, že účelem smluvní pokuty dle tohoto odstavce je pokrýt uhrazenou smluvní pokutou náklady nezbytné k dokončení Základní školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty, a proto Smluvní strany výslovně souhlasí, že (1) Developer je povinen tuto smluvní pokutu uhradit výlučně ve výši odpovídající Developerem prokázaným nákladům nezbytným k dokončení Základní školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty, a (2) smluvní pokuta dle tohoto odstavce má být obdobně ke smyslu ustanovení § 2051 občanského zákoníku jako nepřiměřeně vysoká snížena soudem až na výši nákladů nezbytných k dokončení Základní školy k okamžiku, kdy Obec uplatní nárok na úhradu této smluvní pokuty;
- (f) v případě porušení povinnosti Developera podle článku 9.9 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 150.000,- Kč za každý (byť započatý) den s prodloužením kolaudace Základní školy dle lhůty uvedené v čl. 9.9 této Smlouvy;
- (g) v případě porušení povinnosti Developera zajistit zřízení zástavního práva podle čl. 11.2 odst. (a) bodu (ii) této Smlouvy ve lhůtě podle článku 11.4 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 39.500.000,- Kč;
- (h) v případě porušení povinnosti Developera zajistit zřízení zástavního práva podle čl. 11.2 odst. (a) bodu (iii) této Smlouvy ve lhůtě podle článku 11.4 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 129.600.000,- Kč, a
- (i) v případě porušení povinnosti Developera zajistit zřízení zajišťovacího převodu práva podle čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy ve lhůtě podle článku 11.5 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 62.000.000,- Kč.

Ve vztahu ke smluvním pokutám uvedeným výše v tomto článku pod odst. (b), (e), (g), (h) a (i) se Smluvní strany dohodly, že:

- (i) nárok na zaplacení smluvní pokuty může Obci vzniknout vždy pouze jednou;
- (ii) ve vztahu k těmto smluvním pokutám nemá Obec souběžný nárok na náhradu škody způsobené porušením smluvní pokutou utvrzené povinnosti;
- (iii) úplným zaplacením smluvní pokuty v příslušné výši se Developer za předpokladu předchozího či následného převedení:
  1. pozemku Mateřské školy na Obec způsobem podle této Smlouvy v případě smluvní pokuty podle odst. (b), a

2. pozemků Základní školy na Obec způsobem podle této Smlouvy v případě smluvní pokuty podle odst. (e),

zprošťuje povinnosti splnit dluhy utvrzené příslušnou smluvní pokutou, zejména dokončit výstavbu Mateřské školy či Základní školy ve smyslu této Smlouvy, přičemž Obec je povinna prostředky získané zaplacenou smluvní pokutou užít výlučně k výstavbě Mateřské školy (u smluvní pokuty podle odst. (b)), respektive Základní školy (u smluvní pokuty podle odst. (e)); Obec však není v žádném případě povinna dokončit výstavbu či realizovat záměr Mateřské školy a/nebo Základní školy,

- (iv) úplným zaplacením smluvní pokuty v příslušné výši se Developer zprošťuje povinnosti:
  1. zajistit zřízení zástavního práva podle čl. 11.2 odst. (a) bodu (ii) této Smlouvy v případě smluvní pokuty podle odst. (g);
  2. zajistit zřízení zástavního práva podle čl. 11.2 odst. (a) bodu (iii) této Smlouvy v případě smluvní pokuty podle odst. (h), a
  3. zajistit zřízení zajišťovacího převodu práva podle čl. 11.2 odst. (b) této Smlouvy v případě smluvní pokuty podle odst. (i).

Smluvní strany pro vyloučení pochybností výslovně uvádí, že pokud dojde k řádnému nahrazení zajištění ve formě zástavního práva a/nebo zajišťovacího převodu práva dle čl. 11.2 této Smlouvy postupem dle čl. 11.6 této Smlouvy, nevzniká Obci právo na smluvní pokutu dle příslušného odst. (g), (h) a/nebo (i) tohoto článku.

- 12.2 Pokud Obec poruší níže uvedené smluvní povinnosti, je Developer oprávněn požadovat zaplacení níže uvedených smluvních pokut a Obec je v takovém případě povinna smluvní pokuty zaplatit:

- (a) v případě porušení povinnosti podle článku 3.9 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti;
- (b) v případě porušení povinnosti podle odst. (i) článku 3.11 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti;
- (c) v případě porušení povinnosti podle článku 4.14 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti;
- (d) v případě porušení povinnosti podle článku 4.15 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 10.000.000,- Kč, přičemž nárok na smluvní pokutu dle tohoto odstavce může vzniknout pouze jednou v každém školním roce, kdy dojde k porušení této povinnosti;
- (e) v případě porušení povinnosti podle článku 9.1 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 200.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení;
- (f) v případě porušení povinnosti podle článku 9.7 odst. (a) - (d) této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 25.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení;
- (g) v případě porušení povinnosti podle článku 10.1 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 50.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení (v rámci písemné výzvy k nápravě podle článku 12.4 této Smlouvy bude porušení povinností Obce výslovně uvedeno, a to zejména prostřednictvím čísla jednacího příslušného řízení);

- (h) v případě porušení povinnosti podle článku 10.3 této Smlouvy smluvní pokutu ve výši 50.000.000,- Kč za každý jednotlivý případ porušení.

Ve vztahu ke smluvním pokutám uvedeným výše v tomto článku pod odst. (a), (b), (c) a (d) se Smluvní strany dohodly, že ve vztahu k těmto smluvním pokutám nemá Developer souběžný nárok na náhradu škody způsobené porušením smluvní pokutou utvrzené povinnosti.

- 12.3 Pokud Obec poruší některou povinnost dle této Smlouvy a podnikne kroky, v důsledku čehož dojde ke zmaření Projektu (např. podáním námitek v průběhu povolenáckého procesu, opravných prostředků nebo žaloby ze strany Obce proti rozhodnutí správního orgánu), zavazuje se zaplatit Developerovi smluvní pokutu ve výši 100.000.000,- Kč.
- 12.4 Smluvní strana je oprávněna nárokovat smluvní pokuty pouze v případě, kdy druhá Smluvní strana svá porušení nenapraví ani v dodatečné lhůtě třiceti (30) kalendářních dnů ode dne, kdy jí byla doručena výzva k nápravě, a neodstraní veškeré vzniklé důsledky. Ujednáními tohoto článku 12. není dotčeno právo Smluvní strany na náhradu škody z příslušné porušené povinnosti (je tak vyloučeno ustanovení § 2050 občanského zákoníku), ledaže je ve Smlouvě sjednáno jinak. Úhradou smluvní pokuty není dotčena povinnost Smluvních stran splnit svůj závazek, jenž byl smluvní pokutou utvrzen, ledaže je ve Smlouvě sjednáno jinak. Každá ze Smluvních stran konstatuje a činí nesporným, že sjednaná výše smluvních pokut dle tohoto článku 12. je přiměřená s ohledem na jejich oprávněné zájmy a každá ze Smluvních stran se v rozsahu povoleném příslušnými právními předpisy vzdává svého práva namítat nepřiměřenost sjednané výše smluvní pokuty a zavazuje se ho neuplatňovat, ledaže je ve Smlouvě sjednáno jinak.
- 12.5 Smluvní pokuta bude uhrazena oprávněné Smluvní straně na základě výzvy (faktury) doručené Smluvní stranou oprávněnou k nároku na smluvní pokutu druhé Smluvní straně, a to nejpozději do 30 dnů od doručení této výzvy (faktury) na bankovní účet uvedený v příslušné výzvě (faktuře).
- 12.6 Smluvní strany se dohodly, že pokud v důsledku porušení následujících ustanovení této Smlouvy Developerem dojde ke vzniku nároku Obce vůči Developerovi na náhradu újmy způsobené v příčinné souvislosti s takovým porušením následujících ustanovení této Smlouvy, úročí se takový nárok na náhradu újmy od okamžiku začátku jeho úročení zákonným úrokem z prodlení a nad rámec zákonného úroku z prodlení také sankčním úrokem ve výši 4 % p.a. do okamžiku zaplacení příslušného nároku (respektive jeho části) na náhradu újmy: čl. 3.3, 3.7, 3.11, 4.2, 4.7, 5.5 a 5.7.

### **13. Ukončení Smlouvy**

- 13.1 Není-li v této Smlouvě výslovně stanoveno jinak, není žádná ze Smluvních stran ani Progresus Developments oprávněna vypovědět tuto Smlouvu, odstoupit od Smlouvy, ani žádat její zrušení či změnu orgánem veřejné moci a/nebo se dovolávat její neplatnosti. Tuto Smlouvu lze změnit pouze písemnou dohodou všech Smluvních stran.
- 13.2 Developer je oprávněn tuto Smlouvu vypovědět v případě, že Obec porušila svoji povinnost dle kteréhokoli z těchto článků Smlouvy: 3.9, odst. (i) článku 3.11, 4.14, 4.15, 9.1, 9.7, 10.1 a/nebo 10.3, toto porušení a/nebo jeho následky trvají déle než 30 kalendářních dnů a své porušení nenapravila (případně negativní následky zcela neodstranila) ani v dodatečné lhůtě 90 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Developera k nápravě, která bude obsahovat úplný popis porušení a jeho negativních následků tak, aby bylo možné uskutečnit jejich nápravu.
- 13.3 Obec je oprávněna tuto Smlouvu vypovědět v případě, že Developer porušil svoji povinnost dle (i) čl. 1.2 této Smlouvy takovým způsobem, že dojde v rozporu s článkem 1.2 této Smlouvy k převodu či přechodu Pozemků či jakékoliv jejich části nebo převodu, přechodu či postoupení Projektu, jeho části či jakýchkoliv práv k němu, na třetí osobu, (x) v rozsahu alespoň 110.000

m<sup>2</sup> Pozemků a/nebo (y) pokud porušení povinnosti podle článku 1.2 této Smlouvy spočívá v převodu, přechodu či postoupení Základní školy, Mateřské školy a/nebo Převáděné infrastruktury na třetí osobu (vyjma (1) Zeleně, pokud by je byl Developer a/nebo RD z důvodu existence ochranných pásem či podobných důvodů povinen převést na ČEPRO, a.s., jeho právního nástupce a/nebo jiný podobný subjekt, a/nebo (2) Základní školy, Mateřské školy a/nebo Převáděné infrastruktury, pokud by je byl Developer a/nebo RD z důvodů vyplývajících z právních předpisů veřejného práva povinen převést na jinou osobou), (ii) čl. 11.2(a)(ii) této Smlouvy ve lhůtě 8 měsíců po uzavření této Smlouvy podle článku 11.4 této Smlouvy prodloužené o 90 kalendářních dní, (iii) čl. 11.2(a)(iii) této Smlouvy ve lhůtě 8 měsíců po uzavření této Smlouvy podle článku 11.4 této Smlouvy prodloužené o 90 kalendářních dní, (iv) čl. 11.2(b) této Smlouvy ve lhůtě 8 měsíců po uzavření této Smlouvy podle článku 11.5 této Smlouvy prodloužené o 90 kalendářních dní, (v) čl. 3.6 této Smlouvy, (vi) v případě, kdy je Developer v prodlení s úhradou Finančního plnění (či více Finančních plnění) v rozsahu větším než 20.000.000 Kč o více než 60 kalendářních dnů, a/nebo (vii) v případě, že Developer nahradí celé zajištění ve formě zástavního práva a zajišťovacího převodu práva dle článku 11.2 této Smlouvy způsobem podle článku 11.6(a) této Smlouvy, přičemž nedojde ke kolaudaci Základní školy nejpozději do 31.12.2032 a Developer poruší svou povinnost prodloužit vystavenou bankovní záruku podle článku 11.6(a) této Smlouvy až do právní moci kolaudačního rozhodnutí pro Základní školu, toto porušení dle (i) – (vii) tohoto článku a/nebo jeho následky trvají déle než 30 kalendářních dnů a toto své porušení dle (i) – (vii) tohoto článku Developer nenapravit (případně negativní následky zcela neodstraní) ani v dodatečné lhůtě 90 kalendářních dnů ode dne doručení písemné výzvy Obce k nápravě, která bude obsahovat úplný popis porušení a jeho negativních následků tak, aby bylo možné uskutečnit jejich nápravu. Smluvní strany pro vyloučení pochybností výslovně uvádí, že pokud dojde k řádnému nahrazení zajištění ve formě zástavního práva a/nebo zajišťovacího převodu práva dle čl. 11.2 této Smlouvy postupem dle čl. 11.6 této Smlouvy, nevzniká Obci právo na výpověď této Smlouvy dle příslušného bodu (ii), (iii) a/nebo (iv) tohoto článku.

- 13.4 Výpovědní doba činí 6 kalendářních měsíců a počíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž byla písemná výpověď příslušné Smluvní straně doručena.
- 13.5 Smluvní strany si sjednaly ve vztahu ke všem plněním z této Smlouvy prodlouženou promlčecí lhůtu v délce 10 let.

#### **14. Výkladová ustanovení**

14.1 Při výkladu této Smlouvy, kromě případů, kde to kontext bez jakýchkoli pochybností nedovoluje, nebo kde by jinak takovým výkladem došlo ke konfliktu s výslovně sjednanými podmínkami této Smlouvy, platí, že:

- (a) „*Smluvní strana*“ nebo „*Smluvní strany*“ zahrnuje odkaz na právního nástupce takové Smluvní strany nebo Smluvních stran, resp. na osoby, na něž taková Smluvní strana nebo Smluvní strany za podmínek této Smlouvy postoupí svá smluvní práva, pohledávky a povinnosti;
- (b) výrazy „*zahrnuje*“, „*zejména*“ nebo „*včetně*“ nebudou vykládány ve smyslu omezujícího výčtu;
- (c) výrazy „*v této Smlouvě*“, „*této Smlouvou*“, „*v souladu s touto Smlouvou*“ a další výrazy podobného významu odkazují na tuto Smlouvu jako celek, a nikoli jen na některé její konkrétní ustanovení, a to ve znění v danou dobu účinném (tj. ve znění jejích v danou dobu účinných dodatků);
- (d) výraz „*zajistit*“ bude vykládán ve smyslu ustanovení § 1769 věty druhé zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, a znamená povinnost

Smluvní strany splnit, co bylo ujednáno (ať již sám nebo prostřednictvím třetí osoby), nikoli se např. jen u třetí osoby přimluvit;

- (e) názvy jednotlivých částí této Smlouvy jsou užívány pouze pro přehlednost a nebudou mít vliv na výklad obsahu této Smlouvy.

14.2 Tato Smlouva je plánovací veřejnoprávní smlouvou dle § 130 a násl. Stavebního zákona.

14.3 V případě, že po uzavření této Smlouvy dojde ke změně právních předpisů, které mají vliv na její obsah, výklad nebo plnění (zejména, nikoli výlučně, Stavebního zákona, zákonů a podzákoných předpisů o územně plánovací dokumentaci atp.), zavazují se Smluvní strany bez zbytečného odkladu učinit veškeré nezbytné kroky k uzavření dodatku této Smlouvy tak, aby odpovídal nové právní úpravě. Cílem takové úpravy bude zachování původního účelu a práv a povinností dle této Smlouvy.

## 15. Závěrečná ustanovení

### 15.1 Účinnost

Tato Smlouva je uzavřena a nabývá účinnosti okamžikem jejího podpisu všemi Smluvními stranami a Progresus Developments.

### 15.2 Schválení smlouvy zastupitelstvem obce

Uzavření této Smlouvy bylo schváleno usnesením zastupitelstva Obce č. UZ-2-1/26 ze dne 14.1.2026.

### 15.3 Vložení smlouvy do národního geoportálu

Obec je povinna bez zbytečného odkladu zaslat tuto Smlouvu úřadu územního plánování obecního úřadu Brandýs Nad Labem-Stará Boleslav za účelem vložení Smlouvy do národního geoportálu územního plánování.

### 15.4 Náklady

Každá ze Smluvních stran nese své vlastní náklady spojené s přípravou a sjednáním této Smlouvy.

### 15.5 Oznámení

Oznámení a další sdělení předkládaná v souladu s touto Smlouvou Smluvní straně mohou být doručována buď elektronicky e-mailem nebo prostřednictvím datové schránky na kontakty uvedené v tomto článku Smlouvy.

Bez ohledu na ujednání předchozího odstavce Smluvní strany ujednávají, že oznámení a další sdělení, jež se týkají porušení povinností dle této Smlouvy (byť tvrzeného), smluvních pokut, zajištění a/nebo uzavření smluv předvídaných touto Smlouvou, musejí být Smluvní straně doručena prostřednictvím datové schránky.

#### Developer:

adresa: Krapkova 452/38, Nová Ulice, Olomouc, PSČ 77900

ID Datové schránky: pfvfs5f

email: zrust@konreo.cz

## RD:

adresa: U Sluncové 666/12a, Karlín, 186 00 Praha 8

ID Datové schránky: sedpkjr  
email: zrust@konreo.cz

## Obec:

ID Datové schránky: zqhaskc  
k rukám: starosty  
email: starosta@zelenec.cz

### 15.6 **Vzdání se práv**

Smluvní strana se může vzdát práva domáhat se plnění smluvní povinnosti jinou Smluvní stranou pouze formou písemného a oprávněnou Smluvní stranou řádně podepsaného prohlášení o vzdání se práv. Pokud se Smluvní strana při porušení smluvní povinnosti vyplývající z ustanovení této Smlouvy jinou Smluvní stranou nebude domáhat nápravy, nebude to znamenat a nesmí to být vykládáno jako vzdání se práva oprávněnou Smluvní stranou domáhat se na povinné Smluvní straně plnění smluvních povinností vyplývajících z ostatních ustanovení této Smlouvy ani jako vzdání se práva oprávněnou Smluvní stranou domáhat se na povinné Smluvní straně plnění předmětné smluvní povinnosti při opakovaném porušení takového ustanovení této Smlouvy povinnou Smluvní stranou. Pokud oprávněná Smluvní strana poskytne povinné Smluvní straně odklad pro splnění smluvní povinnosti nebo provedení úkonu vyžadovaného touto Smlouvou, nebude to znamenat a nesmí to být vykládáno jako poskytnutí odkladu povinné Smluvní straně pro splnění jakékoli jiné smluvní povinnosti nebo provedení jakéhokoli jiného úkonu vyžadovaného touto Smlouvou.

### 15.7 **Zhodnocení majetku Obce v rámci Projektu**

Smluvní strany sjednávají, že pokud dojde v důsledku realizace Projektu či jakékoli jeho části ke zhodnocení majetku Obce, nemá Developer právo na vyrovnání příslušného zhodnocení majetku Obce, ledaže z použití jiných ustanovení této Smlouvy vyplývá jinak.

### 15.8 **Součinnost Smluvních stran**

Smluvní strany si vzájemně poskytnou veškerou součinnost k naplnění účelu této Smlouvy. Smluvní strany na vlastní náklady učiní veškerá nezbytná či vhodná jednání k tomu, aby řádně a včas splnily podmínky této Smlouvy nebo povinnosti pro ně z této Smlouvy vyplývající.

### 15.9 **Úplnost Smlouvy**

Tato Smlouva nahrazuje jakékoli a veškeré předchozí dohody a ujednání mezi Smluvními stranami, jakkoli související s předmětem této Smlouvy a právy a povinnostmi založenými touto Smlouvou, a představuje úplnou dohodu mezi Smluvními stranami o celém předmětu této Smlouvy.

### 15.10 **Rozhodné právo**

Tato Smlouva se řídí a vykládá v souladu s právem České republiky.

Smluvní strany v rozsahu povoleném právními předpisy vylučují aplikaci následujících ustanovení:

- (i) § 558 odst. 2 (druhá věta), § 1726 (druhá věta), § 1727 (druhá a třetí věta), § 1748 a § 1788 odst. 2 Občanského zákoníku; a
- (ii) Smluvní strany na sebe přebírají nebezpečí změny okolností v souladu s ustanovením § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- (iii) Smluvní strany společně prohlašují, že tuto Smlouvu vyjednaly s přihlédnutím k pravidlům ujednaným Metodikou a v souladu s cíli Metodiky (zejména ve vztahu k nastavení předvídatelných, rovných, transparentních, nediskriminačních, spravedlivých a všestranně výhodných podmínek, jež se uplatní v rámci jednání Smluvních stran a realizace Projektu), a také v souladu s principy přijatými Metodikou (kterými jsou zejména požadavky na transparentnost, rovnost, předvídatelnost, dobrovolnost, nediskriminační postup, rozvoj území a uspokojení potřeb občanů, účelovou vázanost plnění developera, spolupráci v samostatné působnosti obce a další), zejména k umožnění spravedlivé a odůvodněné spoluúčasti Developera na zvýšených nákladech Obce souvisejících s Projektem, s cílem Obce obecně zvýšit předvídatelnost prostředí pro podnikání a právní jistotu, a současně umožnit rozvoj a kvalitu urbanismu a vystaveného prostředí.
- (iv) V případě zrušení Metodiky a/nebo její změny či nahrazení jiným zněním, nebo jiným dokumentem podobného charakteru se Smluvní strany zavazují v případech, kdy je v této Smlouvě na Metodiku odkazováno, postupovat dle Metodiky ve znění účinném ke dni podpisu této Smlouvy.

#### 15.11 Obvyklé podmínky

Smluvní strany konstatují a činí nesporným, že tato Smlouva byla ujednána za podmínek v obchodním styku obvyklých, žádné z ustanovení této Smlouvy není možné považovat (i) za nedůvodně zvýhodňující kteroukoli ze Smluvních stran, (ii) za ustanovení, jež zneužívá hospodářské postavení jedné Smluvní strany vůči ostatním; či (iii) za ustanovení, jež vytváří či využívá závislosti některé Smluvní strany vůči ostatním. Smluvní strany dále konstatují a činí nesporným, že byly pro účely jednání o podmínkách této Smlouvy řádně právně zastoupeny, rozumí plně obsahu této Smlouvy, a plně se všemi riziky, včetně rizika změny poměrů a okolností, akceptují práva a povinnosti v této Smlouvě sjednané.

#### 15.12 Zrušení smlouvy

V případě, že jakékoli ustanovení této Smlouvy bude zrušeno orgánem veřejné moci, a současně bude oddělitelné od ostatních ustanovení této Smlouvy, nepůsobí zrušení ostatních ustanovení této Smlouvy. V takovém případě se Smluvní strany zavazují nahradit takové zrušené ustanovení této Smlouvy nebo jeho část ustanovením novým, které svým obsahem a účelem bude co nejvíce odpovídat obsahu a účelu zrušeného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu na požádání kterékoli ze Smluvních stran.

#### 15.13 Forma uzavření Smlouvy

Tato Smlouva byla uzavřena elektronickou formou se zaručenými elektronickými podpisy, založenými na kvalifikovaném certifikátu.

#### 15.14 Přílohy

Následující Přílohy tvoří nedílnou součást této Smlouvy:

- Příloha č. 1 Pozemky
- Příloha č. 2 Kapacita a charakter Projektu
- Příloha č. 3 Harmonogram Projektu

- Příloha č. 4 Vyčíslení celkové výše Plnění Developera
- Příloha č. 5 Znění Kupní smlouvy na Mateřskou školu
- Příloha č. 6 Principy výstavby Základní školy
- Příloha č. 7 Znění Kupní smlouvy na Základní školu
- Příloha č. 8 Předpokládané kapacity základní školy v Obci
- Příloha č. 9 Inženýrské sítě
- Příloha č. 10 Dopravní infrastruktura
- Příloha č. 11 Výsadba Zeleně
- Příloha č. 12 Místní sběrný dvůr
- Příloha č. 13 Sportoviště
- Příloha č. 14 Komunitní prostory
- Příloha č. 15 Technické požadavky na veřejné osvětlení
- Příloha č. 16 Vzor Kupní smlouvy na části Převáděné infrastruktury
- Příloha č. 17 Pozemky určené ke zřízení zajištění
- Příloha č. 18 Vzor Smlouvy o zřízení zástavního práva
- Příloha č. 19 Vzor Smlouvy o zajišťovacím převodu práva
- Příloha č. 20 Vybavení Základní školy
- Příloha č. 21 Napojení sítí
- Příloha č. 22 Soutěžní zadání

#### 15.15 **Změny Smlouvy**

Tuto Smlouvu lze měnit pouze písemně v podobě dodatků, které budou označeny jako dodatky této Smlouvy a podepsány Smluvními stranami či jejich oprávněnými zástupci.

*<podpisy Smluvních stran následují>*

**POTÉ, CO SI SMLOUVU PŘEČETLY A POROZUMĚLY JEJÍMU OBSAHU**, Smluvní strany prohlašují, že její obsah, závazky v ní sjednané, prohlášení v ní učiněná i práva a povinnosti jí založené jsou projevem jejich pravé, vážné a svobodné vůle a že Smlouvu uzavřely po vzájemném jednání a nikoli v tísní ani za podmínek nevýhodných pro kteroukoli ze Smluvních stran.

**Nový Zeleneč a.s.**



---

Jméno: JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)

Funkce: předseda představenstva

**RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o.**



---

Jméno: JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)

Funkce: jednatel

**PROGRESUS Developments s.r.o.**



---

Jméno: JUDr. Lukáš Zrůst, Ph.D., LL.M., MBA, BA (Hons)

Funkce: jednatel

**Obec Zeleneč**



---

Jméno: Ing. Vít Šikýř

Funkce: starosta

## **Příloha č. 1**

### **Pozemky**

Znamenají veškeré pozemky zapsané k datu uzavření Smlouvy na listech vlastnictví č. 47, 907 a 927, pro katastrální území Mstětice, a listech vlastnictví č. 1326 a 1677, pro katastrální území Zeleneč (s výjimkou pozemků parc. č. 804 a 863/1, oba k.ú. Zeleneč), přičemž kopie uvedených listů vlastnictví jsou součástí této Přílohy č. 1.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:02:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 47

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
<i>Vlastnické právo</i>		
Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	27825981	1/2
Urban Jiří Ing., č.p. 263, 25061 Zápy	631018/1493	1/2

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
196/3	59	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
197/3	1639	orná půda		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Věcné břemeno cesty**

**vozové a pěší stezky**

*Oprávnění pro*

Parcela: 196/5, Parcela: 197/6

*Povinnost k*

Parcela: 197/3

Listina Pozemková kniha č.d.-412/1947 pol.v.z.6/1966.

Z-12404/2004-209

Pořadí k datu podle právní úpravy účinné v době vzniku práva

**D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu**

**Plomby a upozornění - Bez zápisu**

**E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu**

*Listina*

- o Usnesení soudu o schválení dědické dohody Okresní soud Praha-východ 25D-116/2007 -282 ze dne 25.09.2007. Právní moc ke dni 17.10.2007.

Z-24194/2007-209

Pro: Urban Jiří Ing., č.p. 263, 25061 Zápy

RČ/IČO: 631018/1493

- o Smlouva kupní ze dne 02.04.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.04.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 19.05.2020.

V-4583/2020-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc

RČ/IČO: 27825981

**F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám**

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
196/3	21901	59

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209,

strana 1



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:02:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 907

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	27825981	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra[m2] Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

St.	39	73	zastavěná plocha a nádvoří		
		Součástí je stavba: Mstětice, č.p. 29, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 39			
P	190/8	17027	orná půda		zemědělský půdní fond
P	190/69	295	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	190/71	268	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
P	190/73	54	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
	190/74	150	ostatní plocha	jiná plocha	
	197/1	4881	orná půda		zemědělský půdní fond
	197/10	798	orná půda		zemědělský půdní fond
	257	81	ostatní plocha	neplošná půda	
	266	18231	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa
	273	2009	ostatní plocha	neplošná půda	

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 36.666.666,- Kč

dobu trvání: do úplné úhrady kupní smlouvy

k podílu 5/12

Oprávnění pro

Hrazdil Jiří MUDr., Pštrossova 207/1, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 540622/2052

Povinnost k

Parcela: 190/69, Parcela: 190/71, Parcela: 190/73, Parcela: 190/8

Listina Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021.

Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-17386/2021-209

Pořadí k 29.10.2021 08:30

Zástavní právo smluvní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:02:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 907

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

o

dluh ve výši 36.666.666,- Kč  
doba trvání: do úplné úhrady kupní smlouvy  
k podílu 5/12

*Oprávnění pro*

Hrazdil Karel Ing., Pštrossova 207/1, Nové Město, 11000  
Praha 1, RČ/IČO: 470824/008

*Povinnost k*

Parcela: 190/69, Parcela: 190/71, Parcela: 190/73, Parcela: 190/8

*Listina* Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne  
26.11.2021.

V-17385/2021-209

*Pořadí k* 29.10.2021 08:30

o Věcné břemeno (podle listiny)

věcné břemeno vedení, provozu a údržby inženýrských sítí (vodovodního, kanalizačního, energetického nebo jiného vedení) a stavby objektu čistírny odpadních vod se všemi potřebnými technologiemi včetně práva zřídít, mít a udržovat na pozemku veškeré obslužné zařízení, jakož i právo provádět opravy a úpravy za účelem modernizace či zlepšení výkonosti inženýrských sítí a stavby a provozu čistírny odpadních vod podle čl. 3 a 4 Smlouvy, v rozsahu vymezeném v geometrickém plánu č. 264-114/2022 a na dobu neurčitou

*Oprávnění pro*

Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o., Mstětice  
29, 25091 Zeleneč, RČ/IČO: 10745246

*Povinnost k*

Parcela: 197/1

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 13.12.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 13.12.2022 11:57:38. Zápis proveden dne 04.01.2023.

V-16195/2022-209

*Pořadí k* 13.12.2022 11:57

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení dle smlouvy a gpl.280-9/2024

*Oprávnění pro*

CETIN a.s., Českomoravská 2510/19, Libeň, 19000 Praha  
9, RČ/IČO: 04084063

*Povinnost k*

Parcela: 197/1

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 16010-058040, VPI PH Čelákovice Mstětice ze dne 11.04.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 20.05.2025 09:00:00. Zápis proveden dne 11.06.2025.

V-6175/2025-209

*Pořadí k* 20.05.2025 09:00

D Poznámky a další obdobné údaje

### Typ vztahu

o Podané dovolání ve věci, o které se zapisuje poz. spornosti

*Povinnost k*

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:02:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 907

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

Parcela: 197/1, Parcela: 197/10, Parcela: 257, Parcela: 266, Parcela: 273

Listina Žádost o zápis upozornění ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 19:32:36. Zápis proveden dne 02.05.2025.

Z-11722/2024-209

*Plomby a upozornění*

*Číslo řízení*

*Vztah k*

o Práva k nemovitostem jsou dotčena změnou

V-283/2026-209

V-284/2026-209

*E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu*

*Listina*

o Projekt fúze sloučením (§ 61 zákona č. 125/2008 Sb.) č. NZ 263/2019 ze dne 22.10.2019. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.05.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 10.06.2020.

V-6533/2020-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

o Smlouva kupní, o zániku věcného břemene ze dne 01.07.2020. Právní účinky zápisu k okamžiku 08.07.2020 08:30:00. Zápis proveden dne 06.08.2020.

V-8720/2020-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 24.11.2021.

V-17383/2021-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-17385/2021-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

o Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-17386/2021-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

o Smlouva směnná ze dne 24.10.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.02.2023 16:36:22. Zápis proveden dne 24.03.2023.

V-1201/2023-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

*F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám*

<i>Parcela</i>	<i>BPEJ</i>	<i>Výměra [m2]</i>
190/8	20100	1358
	21901	15669

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:02:00

Okres: CZ0209 Praha-východ	Obec: 539066 Zeleneč	
Kat.území: 792764 Mstětice	List vlastnictví: 907	
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)		
190/69	20100	295
190/71	20100	268
190/73	20100	54
197/1	20100	2844
	21901	2037
197/10	20100	149
	21901	572
	23001	77

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2026 08:54:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., U Sluncové 666/12a, 10800123  
 Karlín, 18600 Praha 8

B Nemovitosti

Pozemky  
 Parcela

		Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St.	40	113	zastavěná plocha a nádvoří		
Součástí je stavba: Mstětice, č.p. 30, rod.dům					
Stavba stojí na pozemku p.č.: St. 40					
P	190/5	54884	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/7	36131	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/11	82	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/12	103	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/13	124	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/14	247	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/15	282	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/16	283	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/17	282	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/18	373	orná půda		zemědělský půdní fond
	190/19	301	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/20	229	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/21	247	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/22	250	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/23	5	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/24	250	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/25	27	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/26	45	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/27	110	ostatní plocha	jiná plocha	
	190/28	315	zahrada		zemědělský půdní fond
	190/29	324	zahrada		zemědělský půdní fond

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209,

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

190/30	44 zahrada		zemědělský půdní fond
190/31	45 zahrada		zemědělský půdní fond
190/32	254 zahrada		zemědělský půdní fond
190/33	253 zahrada		zemědělský půdní fond
190/34	46 zahrada		zemědělský půdní fond
190/35	253 zahrada		zemědělský půdní fond
190/36	47 zahrada		zemědělský půdní fond
190/37	70 zahrada		zemědělský půdní fond
190/38	367 zahrada		zemědělský půdní fond
190/39	1379 orná půda		zemědělský půdní fond
190/40	358 zahrada		zemědělský půdní fond
190/41	284 zahrada		zemědělský půdní fond
190/42	284 zahrada		zemědělský půdní fond
190/43	285 zahrada		zemědělský půdní fond
190/44	359 zahrada		zemědělský půdní fond
190/45	361 zahrada		zemědělský půdní fond
190/46	287 zahrada		zemědělský půdní fond
190/47	287 zahrada		zemědělský půdní fond
190/48	288 zahrada		zemědělský půdní fond
190/49	435 zahrada		zemědělský půdní fond
190/50	71 ostatní plocha	jiná plocha	
190/51	2349 zahrada		zemědělský půdní fond
190/52	2594 zahrada		zemědělský půdní fond
190/53	7306 zahrada		zemědělský půdní fond
190/54	4541 zahrada		zemědělský půdní fond
190/55	4084 zahrada		zemědělský půdní fond
190/56	30 ostatní plocha	jiná plocha	

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

190/57	6879 orná půda		zemědělský půdní fond
190/58	3105 orná půda		zemědělský půdní fond
190/59	5705 orná půda		zemědělský půdní fond
192/1	1684 orná půda		zemědělský půdní fond
192/2	5059 orná půda		zemědělský půdní fond
192/3	3640 orná půda		zemědělský půdní fond
192/4	10158 orná půda		zemědělský půdní fond
192/5	7086 orná půda		zemědělský půdní fond
192/6	3957 orná půda		zemědělský půdní fond
192/7	133 orná půda		zemědělský půdní fond
192/8	398 orná půda		zemědělský půdní fond
192/9	282 orná půda		zemědělský půdní fond
192/10	283 orná půda		zemědělský půdní fond
192/11	282 orná půda		zemědělský půdní fond
192/12	356 orná půda		zemědělský půdní fond
192/13	356 orná půda		zemědělský půdní fond
192/14	4 zahrada		zemědělský půdní fond
192/15	38 zahrada		zemědělský půdní fond
192/16	74 zahrada		zemědělský půdní fond
193/1	7632 ovocný sad		zemědělský půdní fond
193/2	1665 zahrada		zemědělský půdní fond
193/3	399 ostatní plocha	jiná plocha	
240/1	141 orná půda		zemědělský půdní fond
240/2	67 orná půda		zemědělský půdní fond
240/3	39 orná půda		zemědělský půdní fond
240/4	214 orná půda		zemědělský půdní fond
240/5	144 orná půda		zemědělský půdní

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
 prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

240/6	19 orná půda		fond zemědělský půdní fond
240/7	7 zahrada		zemědělský půdní fond
240/8	30 zahrada		zemědělský půdní fond
240/9	43 zahrada		zemědělský půdní fond
240/10	42 zahrada		zemědělský půdní fond
240/11	34 zahrada		zemědělský půdní fond
240/12	36 zahrada		zemědělský půdní fond
240/13	38 zahrada		zemědělský půdní fond
240/14	66 zahrada		zemědělský půdní fond
240/15	61 ostatní plocha	jiná plocha	
240/16	60 zahrada		zemědělský půdní fond
240/17	26 ostatní plocha	jiná plocha	
240/18	1 zahrada		zemědělský půdní fond
240/19	19 zahrada		zemědělský půdní fond
240/20	21 zahrada		zemědělský půdní fond
240/21	4 zahrada		zemědělský půdní fond
240/22	39 zahrada		zemědělský půdní fond
240/23	54 zahrada		zemědělský půdní fond
240/24	68 zahrada		zemědělský půdní fond
240/25	62 zahrada		zemědělský půdní fond
240/26	54 zahrada		zemědělský půdní fond
240/27	55 zahrada		zemědělský půdní fond
240/28	54 zahrada		zemědělský půdní fond
240/29	54 zahrada		zemědělský půdní fond
240/30	79 zahrada		zemědělský půdní fond
240/31	100 ostatní plocha	jiná plocha	
240/32	611 orná půda		zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

240/33	71 orná půda	zemědělský půdní fond
254/1	24456 orná půda	zemědělský půdní fond
254/2	1724 orná půda	zemědělský půdní fond
254/3	179 orná půda	zemědělský půdní fond
254/4	2262 orná půda	zemědělský půdní fond
254/5	1669 orná půda	zemědělský půdní fond
254/6	174 orná půda	zemědělský půdní fond
254/7	2566 orná půda	zemědělský půdní fond
254/8	1822 orná půda	zemědělský půdní fond
254/9	192 orná půda	zemědělský půdní fond
254/10	3234 orná půda	zemědělský půdní fond
254/11	1802 orná půda	zemědělský půdní fond
254/12	196 orná půda	zemědělský půdní fond
254/13	1922 orná půda	zemědělský půdní fond
254/14	84 orná půda	zemědělský půdní fond
254/15	5471 zahrada	zemědělský půdní fond
254/16	5558 zahrada	zemědělský půdní fond
254/17	395 zahrada	zemědělský půdní fond
254/18	253 zahrada	zemědělský půdní fond
254/19	253 zahrada	zemědělský půdní fond
254/20	254 zahrada	zemědělský půdní fond
254/21	312 zahrada	zemědělský půdní fond
254/22	329 zahrada	zemědělský půdní fond
254/23	262 zahrada	zemědělský půdní fond
254/24	263 zahrada	zemědělský půdní fond
254/25	264 zahrada	zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

254/26	384 zahrada		zemědělský půdní fond
254/27	162 ostatní plocha	jiná plocha	
254/28	402 zahrada		zemědělský půdní fond
254/29	261 zahrada		zemědělský půdní fond
254/30	255 zahrada		zemědělský půdní fond
254/31	228 zahrada		zemědělský půdní fond
254/32	251 zahrada		zemědělský půdní fond
254/33	200 zahrada		zemědělský půdní fond
254/34	142 zahrada		zemědělský půdní fond
254/35	119 zahrada		zemědělský půdní fond
254/36	97 zahrada		zemědělský půdní fond
254/37	109 zahrada		zemědělský půdní fond
254/38	5819 zahrada		zemědělský půdní fond
254/39	5915 zahrada		zemědělský půdní fond
254/40	363 zahrada		zemědělský půdní fond
254/41	10 ostatní plocha	jiná plocha	
254/42	6 zahrada		zemědělský půdní fond
254/43	233 zahrada		zemědělský půdní fond
254/44	214 zahrada		zemědělský půdní fond
254/45	196 zahrada		zemědělský půdní fond
254/46	232 zahrada		zemědělský půdní fond
254/47	212 zahrada		zemědělský půdní fond
254/48	157 zahrada		zemědělský půdní fond
254/49	156 zahrada		zemědělský půdní fond
254/50	157 zahrada		zemědělský půdní fond
254/51	158 zahrada		zemědělský půdní fond
254/52	235 zahrada		zemědělský půdní fond

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

	254/53	1473 orná půda		zemědělský půdní fond
	254/54	6806 orná půda		zemědělský půdní fond
	254/55	2390 orná půda		zemědělský půdní fond
	256	245052 orná půda		zemědělský půdní fond
	260	401619 orná půda		zemědělský půdní fond
	261	679 ostatní plocha	nepločná půda	
	263	28 ostatní plocha	nepločná půda	
	269	984 ostatní plocha	nepločná půda	
P	270	29648 orná půda		chráněná značka geodetického bodu, zemědělský půdní fond
	271	83532 orná půda		zemědělský půdní fond
P	272	16729 orná půda		zemědělský půdní fond

P = právní vztahy jsou dotčeny změnou

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

- užívání a provozování stavby „Nový Zeleneč - Mstětice - I. etapa“ vybudováním výustě z odpadního koryta dle geometrického plánu č. 255-28/2022
- po dobu existence stavby
- podle článku 3. smlouvy

Oprávnění pro

Parcela: 260

Povinnost k

Parcela: 258

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 7DHM220111 ze dne 27.06.2022.  
Právní účinky zápisu k okamžiku 29.08.2022 08:12:08. Zápis proveden dne 27.09.2022.

V-11683/2022-209

Pořadí k 29.08.2022 08:12

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o Věcné břemeno (podle listiny)

přístupu

- přechází z PK 47 na pp.260

Oprávnění pro

Parcela: St. 44

Povinnost k

Parcela: 260

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.



## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela: 254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51, Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela: 254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela: 263

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 12:31:58. Zápis proveden dne 07.06.2018.

V-7557/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 15:26:18. Zápis proveden dne 25.09.2024.

V-10413/2024-209

Pořadí k 16.05.2018 12:31

#### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele
- po dobu trvání zástavního práva

#### Oprávnění pro

CASPER FINANCING s.r.o., náměstí Borise Němcova 510/3,  
Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 09549838

#### Povinnost k

Parcela: St. 40, Parcela: 190/11, Parcela: 190/12, Parcela: 190/13, Parcela: 190/14, Parcela: 190/15, Parcela: 190/16, Parcela: 190/17, Parcela: 190/18, Parcela: 190/19, Parcela: 190/20, Parcela: 190/21, Parcela: 190/22, Parcela: 190/23, Parcela: 190/24, Parcela: 190/25, Parcela: 190/26, Parcela: 190/27, Parcela: 190/28, Parcela: 190/29, Parcela: 190/30, Parcela: 190/31, Parcela: 190/32, Parcela: 190/33, Parcela: 190/34, Parcela: 190/35, Parcela: 190/36, Parcela: 190/37, Parcela: 190/38, Parcela: 190/39, Parcela: 190/40, Parcela: 190/41, Parcela: 190/42, Parcela: 190/43, Parcela: 190/44, Parcela: 190/45, Parcela: 190/46, Parcela: 190/47, Parcela: 190/48, Parcela: 190/49, Parcela: 190/5, Parcela: 190/50, Parcela: 190/51, Parcela: 190/52, Parcela: 190/53, Parcela: 190/54, Parcela: 190/55, Parcela: 190/56, Parcela: 190/57, Parcela: 190/58, Parcela: 190/59, Parcela: 190/7, Parcela: 192/1, Parcela: 192/10, Parcela: 192/11, Parcela: 192/12, Parcela: 192/13, Parcela: 192/14, Parcela: 192/15, Parcela: 192/16, Parcela: 192/2, Parcela: 192/3, Parcela: 192/4, Parcela: 192/5, Parcela: 192/6, Parcela: 192/7, Parcela: 192/8, Parcela: 192/9, Parcela: 193/1, Parcela: 193/2, Parcela: 193/3, Parcela: 254/1, Parcela: 254/10, Parcela: 254/11, Parcela: 254/12, Parcela: 254/13, Parcela: 254/14, Parcela: 254/15, Parcela: 254/16, Parcela: 254/17, Parcela: 254/18, Parcela: 254/19, Parcela: 254/2, Parcela: 254/20, Parcela: 254/21, Parcela: 254/22, Parcela: 254/23, Parcela: 254/24, Parcela: 254/25, Parcela: 254/26, Parcela: 254/27, Parcela: 254/28, Parcela: 254/29, Parcela: 254/3, Parcela: 254/30, Parcela: 254/31, Parcela: 254/32, Parcela: 254/33, Parcela: 254/34, Parcela: 254/35, Parcela: 254/36, Parcela: 254/37, Parcela: 254/38, Parcela: 254/39, Parcela: 254/4, Parcela: 254/40, Parcela: 254/41, Parcela: 254/42, Parcela: 254/43, Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela: 254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51, Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela: 254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela: 263

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 12:31:58. Zápis

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

proveden dne 07.06.2018.

V-7557/2018-209

Listina Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 15:26:18. Zápis proveden dne 25.09.2024.

V-10413/2024-209

Pořadí k 16.05.2018 12:31

#### o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 36.666.666,- Kč

dobu trvání: do úplné úhrady kupní smlouvy

k podílu 5/12

Oprávnění pro

Hrazdil Jiří MUDr., Pštrossova 207/1, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 540622/2052

Povinnost k

Parcela: 270, Parcela: 272

Listina Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-17386/2021-209

Pořadí k 29.10.2021 08:30

#### o Zástavní právo smluvní

dluh ve výši 36.666.666,- Kč

dobu trvání: do úplné úhrady kupní smlouvy

k podílu 5/12

Oprávnění pro

Hrazdil Karel Ing., Pštrossova 207/1, Nové Město, 11000

Praha 1, RČ/IČO: 470824/008

Povinnost k

Parcela: 270, Parcela: 272

Listina Smlouva kupní, o zřízení zástavního práva podle obč.z. ze dne 20.10.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 29.10.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 26.11.2021.

V-17385/2021-209

Pořadí k 29.10.2021 08:30

#### o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

- po dobu trvání zástavního práva nebo do 31.12.2034

Oprávnění pro

RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., U Sluncové

666/12a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 10800123

Povinnost k

Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 269, Parcela: 271

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 14:20:47. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-9315/2024-209

Pořadí k 02.08.2024 14:20

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### o Zástavní právo smluvní

**Veškeré existující i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy, které vznikly nebo které vzniknou do 31.12.2034 do výše 200.000.000,- Kč**

*Oprávnění pro*

RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., U Sluncové  
666/12a, Karlín, 18600 Praha 8, RČ/IČO: 10800123

*Povinnost k*

Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 269, Parcela: 271

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 14:20:47. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-9315/2024-209

*Pořadí k* 02.08.2024 14:20

#### *Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 14:20:47. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-9315/2024-209

#### *Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 27.06.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 02.08.2024 14:20:47. Zápis proveden dne 02.09.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-9315/2024-209

#### o Zástavní právo smluvní

**existující, budoucí, podmíněné i nepodmíněné peněžité dluhy, které vznikly nebo vzniknou do 31.12.2033 (včetně tohoto data) až do celkové výše 800.000.000,- Kč**

*Oprávnění pro*

TARCU 2190 s. r.o., Riegrova 373/6, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 19012772

*Povinnost k*

Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 269, Parcela: 271

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 14:23:41. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-13681/2024-209

*Pořadí k* 07.11.2024 14:23

#### *Související zápisy*

**Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 14:23:41. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-13681/2024-209

#### *Související zápisy*

**Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého**

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení

*Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR*

*Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.*

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ Obec: 539066 Zeleneč  
Kat.území: 792764 Mstětice List vlastnictví: 927  
V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

*Typ vztahu*

---

ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 14:23:41. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-13681/2024-209

o Zákaz zcizení a zatížení

- bez předchozího písemného souhlasu TARCU 2190 s. r.o.
- po dobu trvání zástavního práva (nebo do 31.12.2033, dle toho, co nastane dříve)

*Oprávnění pro*

TARCU 2190 s. r.o., Riegrova 373/6, 77900 Olomouc,  
RČ/IČO: 19012772

*Povinnost k*

Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 269, Parcela: 271

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 04.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.11.2024 14:23:41. Zápis proveden dne 02.12.2024; uloženo na prac. Praha-východ

V-13681/2024-209

*Pořadí k* 07.11.2024 14:23

o Věcné břemeno (podle listiny)

služebnost spočívající v právu zřídit (umístit), provozovat, opravovat a udržovat Produktovod a jeho Součásti včetně práva provádět úpravy za účelem obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení výkonnosti včetně odstranění Produktovodu a jeho Součásti

*Oprávnění pro*

ČEPRO, a.s., Dělnická 213/12, Holešovice, 17000 Praha  
7, RČ/IČO: 60193531

*Povinnost k*

Parcela: 190/5, Parcela: 256, Parcela: 272

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná č. 065111 ze dne 30.06.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 30.06.2025 16:36:44. Zápis proveden dne 22.07.2025.

V-8281/2025-209

*Pořadí k* 30.06.2025 16:36

o Věcné břemeno (podle listiny)

umístění, vedení, provozu a údržby inženýrských sítí včetně práva zřídit, mít a udržovat na služebných pozemcích veškeré obslužné zařízení, právo vstupu a vjezdu, jakož i právo provádět opravy a úpravy za účelem modernizace či zlepšení výkonnosti inženýrských sítí dle čl. III. smlouvy a gpl. č. 264-114/2022

*Oprávnění pro*

Inženýrské a technické služby Mstětice s.r.o., Mstětice  
29, 25091 Zeleneč, RČ/IČO: 10745246

*Povinnost k*

Parcela: 190/5, Parcela: 190/7

*Listina* Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 08.12.2025. Právní účinky zápisu k okamžiku 15.12.2025 08:32:42. Zápis proveden dne 12.01.2026.

V-16355/2025-209

*Pořadí k* 15.12.2025 08:32

---

D Poznámky a další obdobné údaje

*Typ vztahu*

---

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

DANCORE LLC, id.č.E0353972015-2, 5348 Vegas Drive, 891  
08 Las Vegas, Nevada, Spojené státy americké

Povinnost k

Parcela: St. 40, Parcela: 190/11, Parcela: 190/12, Parcela: 190/13, Parcela: 190/14, Parcela: 190/15, Parcela: 190/16, Parcela: 190/17, Parcela: 190/18, Parcela: 190/19, Parcela: 190/20, Parcela: 190/21, Parcela: 190/22, Parcela: 190/23, Parcela: 190/24, Parcela: 190/25, Parcela: 190/26, Parcela: 190/27, Parcela: 190/28, Parcela: 190/29, Parcela: 190/30, Parcela: 190/31, Parcela: 190/32, Parcela: 190/33, Parcela: 190/34, Parcela: 190/35, Parcela: 190/36, Parcela: 190/37, Parcela: 190/38, Parcela: 190/39, Parcela: 190/40, Parcela: 190/41, Parcela: 190/42, Parcela: 190/43, Parcela: 190/44, Parcela: 190/45, Parcela: 190/46, Parcela: 190/47, Parcela: 190/48, Parcela: 190/49, Parcela: 190/5, Parcela: 190/50, Parcela: 190/51, Parcela: 190/52, Parcela: 190/53, Parcela: 190/54, Parcela: 190/55, Parcela: 190/56, Parcela: 190/57, Parcela: 190/58, Parcela: 190/59, Parcela: 190/7, Parcela: 192/1, Parcela: 192/10, Parcela: 192/11, Parcela: 192/12, Parcela: 192/13, Parcela: 192/14, Parcela: 192/15, Parcela: 192/16, Parcela: 192/2, Parcela: 192/3, Parcela: 192/4, Parcela: 192/5, Parcela: 192/6, Parcela: 192/7, Parcela: 192/8, Parcela: 192/9, Parcela: 193/1, Parcela: 193/2, Parcela: 193/3, Parcela: 254/1, Parcela: 254/10, Parcela: 254/11, Parcela: 254/12, Parcela: 254/13, Parcela: 254/14, Parcela: 254/15, Parcela: 254/16, Parcela: 254/17, Parcela: 254/18, Parcela: 254/19, Parcela: 254/2, Parcela: 254/20, Parcela: 254/21, Parcela: 254/22, Parcela: 254/23, Parcela: 254/24, Parcela: 254/25, Parcela: 254/26, Parcela: 254/27, Parcela: 254/28, Parcela: 254/29, Parcela: 254/3, Parcela: 254/30, Parcela: 254/31, Parcela: 254/32, Parcela: 254/33, Parcela: 254/34, Parcela: 254/35, Parcela: 254/36, Parcela: 254/37, Parcela: 254/38, Parcela: 254/39, Parcela: 254/4, Parcela: 254/40, Parcela: 254/41, Parcela: 254/42, Parcela: 254/43, Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela: 254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51, Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela: 254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela: 263

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 28.05.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 01.06.2021 07:31:57. Zápis proveden dne 10.08.2021.

Z-4610/2021-209

#### o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

Oprávnění pro

DANCORE LLC, id.č.E0353972015-2, 5348 Vegas Drive, 891  
08 Las Vegas, Nevada, Spojené státy americké

Povinnost k

Parcela: St. 40, Parcela: 190/11, Parcela: 190/12, Parcela: 190/13, Parcela: 190/14, Parcela: 190/15, Parcela: 190/16, Parcela: 190/17, Parcela: 190/18, Parcela: 190/19, Parcela: 190/20, Parcela: 190/21, Parcela: 190/22, Parcela: 190/23, Parcela: 190/24, Parcela: 190/25, Parcela: 190/26, Parcela: 190/27, Parcela: 190/28, Parcela: 190/29, Parcela: 190/30, Parcela: 190/31, Parcela: 190/32, Parcela: 190/33, Parcela: 190/34, Parcela: 190/35, Parcela: 190/36, Parcela: 190/37, Parcela: 190/38, Parcela: 190/39, Parcela: 190/40, Parcela: 190/41, Parcela: 190/42, Parcela: 190/43, Parcela: 190/44, Parcela: 190/45, Parcela: 190/46, Parcela: 190/47, Parcela: 190/48, Parcela: 190/49, Parcela: 190/5, Parcela: 190/50, Parcela: 190/51, Parcela: 190/52, Parcela: 190/53, Parcela: 190/54, Parcela: 190/55, Parcela: 190/56, Parcela: 190/57, Parcela:

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

*Typ vztahu*

*Povinnost k*

190/58, Parcela: 190/59, Parcela: 190/7, Parcela: 192/1, Parcela: 192/10,  
Parcela: 192/11, Parcela: 192/12, Parcela: 192/13, Parcela: 192/14, Parcela:  
192/15, Parcela: 192/16, Parcela: 192/2, Parcela: 192/3, Parcela: 192/4,  
Parcela: 192/5, Parcela: 192/6, Parcela: 192/7, Parcela: 192/8, Parcela: 192/9,  
Parcela: 193/1, Parcela: 193/2, Parcela: 193/3, Parcela: 254/1, Parcela: 254/10,  
Parcela: 254/11, Parcela: 254/12, Parcela: 254/13, Parcela: 254/14, Parcela:  
254/15, Parcela: 254/16, Parcela: 254/17, Parcela: 254/18, Parcela: 254/19,  
Parcela: 254/2, Parcela: 254/20, Parcela: 254/21, Parcela: 254/22, Parcela:  
254/23, Parcela: 254/24, Parcela: 254/25, Parcela: 254/26, Parcela: 254/27,  
Parcela: 254/28, Parcela: 254/29, Parcela: 254/3, Parcela: 254/30, Parcela:  
254/31, Parcela: 254/32, Parcela: 254/33, Parcela: 254/34, Parcela: 254/35,  
Parcela: 254/36, Parcela: 254/37, Parcela: 254/38, Parcela: 254/39, Parcela:  
254/4, Parcela: 254/40, Parcela: 254/41, Parcela: 254/42, Parcela: 254/43,  
Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela:  
254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51,  
Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela:  
254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela:  
263

Listina Oznámení o podaném žalob. návrhu o dovolání se neúčinnosti práv.jedn. ze dne 22.06.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.06.2021 16:52:41. Zápis proveden dne 12.08.2021.

Z-5417/2021-209

o Dovolání se neúčinnosti právního jednání

*Oprávnění pro*

RD Rýmařov Invest alpha s.r.o., 8. května 1191/45,  
79501 Rýmařov, RČ/IČO: 07981121

*Povinnost k*

Parcela: St. 40, Parcela: 190/11, Parcela: 190/12, Parcela: 190/13, Parcela:  
190/14, Parcela: 190/15, Parcela: 190/16, Parcela: 190/17, Parcela: 190/18,  
Parcela: 190/19, Parcela: 190/20, Parcela: 190/21, Parcela: 190/22, Parcela:  
190/23, Parcela: 190/24, Parcela: 190/25, Parcela: 190/26, Parcela: 190/27,  
Parcela: 190/28, Parcela: 190/29, Parcela: 190/30, Parcela: 190/31, Parcela:  
190/32, Parcela: 190/33, Parcela: 190/34, Parcela: 190/35, Parcela: 190/36,  
Parcela: 190/37, Parcela: 190/38, Parcela: 190/39, Parcela: 190/40, Parcela:  
190/41, Parcela: 190/42, Parcela: 190/43, Parcela: 190/44, Parcela: 190/45,  
Parcela: 190/46, Parcela: 190/47, Parcela: 190/48, Parcela: 190/49, Parcela:  
190/5, Parcela: 190/50, Parcela: 190/51, Parcela: 190/52, Parcela: 190/53,  
Parcela: 190/54, Parcela: 190/55, Parcela: 190/56, Parcela: 190/57, Parcela:  
190/58, Parcela: 190/59, Parcela: 190/7, Parcela: 192/1, Parcela: 192/10,  
Parcela: 192/11, Parcela: 192/12, Parcela: 192/13, Parcela: 192/14, Parcela:  
192/15, Parcela: 192/16, Parcela: 192/2, Parcela: 192/3, Parcela: 192/4,  
Parcela: 192/5, Parcela: 192/6, Parcela: 192/7, Parcela: 192/8, Parcela: 192/9,  
Parcela: 193/1, Parcela: 193/2, Parcela: 193/3, Parcela: 240/1, Parcela: 240/10,  
Parcela: 240/11, Parcela: 240/12, Parcela: 240/13, Parcela: 240/14, Parcela:  
240/15, Parcela: 240/16, Parcela: 240/17, Parcela: 240/18, Parcela: 240/19,  
Parcela: 240/2, Parcela: 240/20, Parcela: 240/21, Parcela: 240/22, Parcela:  
240/23, Parcela: 240/24, Parcela: 240/25, Parcela: 240/26, Parcela: 240/27,  
Parcela: 240/28, Parcela: 240/29, Parcela: 240/3, Parcela: 240/30, Parcela:  
240/31, Parcela: 240/32, Parcela: 240/33, Parcela: 240/4, Parcela: 240/5,  
Parcela: 240/6, Parcela: 240/7, Parcela: 240/8, Parcela: 240/9, Parcela: 254/1,  
Parcela: 254/10, Parcela: 254/11, Parcela: 254/12, Parcela: 254/13, Parcela:  
254/14, Parcela: 254/15, Parcela: 254/16, Parcela: 254/17, Parcela: 254/18,  
Parcela: 254/19, Parcela: 254/2, Parcela: 254/20, Parcela: 254/21, Parcela:

## VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

### Typ vztahu

#### Povinnost k

Parcela: 254/22, Parcela: 254/23, Parcela: 254/24, Parcela: 254/25, Parcela: 254/26, Parcela: 254/27, Parcela: 254/28, Parcela: 254/29, Parcela: 254/3, Parcela: 254/30, Parcela: 254/31, Parcela: 254/32, Parcela: 254/33, Parcela: 254/34, Parcela: 254/35, Parcela: 254/36, Parcela: 254/37, Parcela: 254/38, Parcela: 254/39, Parcela: 254/4, Parcela: 254/40, Parcela: 254/41, Parcela: 254/42, Parcela: 254/43, Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela: 254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51, Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela: 254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 263, Parcela: 269, Parcela: 271

Listina Oznámení o podaném žalobním návrhu na určení, že pr. úkon je neplatný ze dne 07.03.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 07.03.2024 14:23:48. Zápis proveden dne 27.03.2024.

Z-2878/2024-209

#### o Podané dovolání ve věci, o které se zapisuje poz. spornosti

##### Povinnost k

Parcela: St. 40, Parcela: 190/11, Parcela: 190/12, Parcela: 190/13, Parcela: 190/14, Parcela: 190/15, Parcela: 190/16, Parcela: 190/17, Parcela: 190/18, Parcela: 190/19, Parcela: 190/20, Parcela: 190/21, Parcela: 190/22, Parcela: 190/23, Parcela: 190/24, Parcela: 190/25, Parcela: 190/26, Parcela: 190/27, Parcela: 190/28, Parcela: 190/29, Parcela: 190/30, Parcela: 190/31, Parcela: 190/32, Parcela: 190/33, Parcela: 190/34, Parcela: 190/35, Parcela: 190/36, Parcela: 190/37, Parcela: 190/38, Parcela: 190/39, Parcela: 190/40, Parcela: 190/41, Parcela: 190/42, Parcela: 190/43, Parcela: 190/44, Parcela: 190/45, Parcela: 190/46, Parcela: 190/47, Parcela: 190/48, Parcela: 190/49, Parcela: 190/5, Parcela: 190/50, Parcela: 190/51, Parcela: 190/52, Parcela: 190/53, Parcela: 190/54, Parcela: 190/55, Parcela: 190/56, Parcela: 190/57, Parcela: 190/58, Parcela: 190/59, Parcela: 190/7, Parcela: 192/1, Parcela: 192/10, Parcela: 192/11, Parcela: 192/12, Parcela: 192/13, Parcela: 192/14, Parcela: 192/15, Parcela: 192/16, Parcela: 192/2, Parcela: 192/3, Parcela: 192/4, Parcela: 192/5, Parcela: 192/6, Parcela: 192/7, Parcela: 192/8, Parcela: 192/9, Parcela: 193/1, Parcela: 193/2, Parcela: 193/3, Parcela: 254/1, Parcela: 254/10, Parcela: 254/11, Parcela: 254/12, Parcela: 254/13, Parcela: 254/14, Parcela: 254/15, Parcela: 254/16, Parcela: 254/17, Parcela: 254/18, Parcela: 254/19, Parcela: 254/2, Parcela: 254/20, Parcela: 254/21, Parcela: 254/22, Parcela: 254/23, Parcela: 254/24, Parcela: 254/25, Parcela: 254/26, Parcela: 254/27, Parcela: 254/28, Parcela: 254/29, Parcela: 254/3, Parcela: 254/30, Parcela: 254/31, Parcela: 254/32, Parcela: 254/33, Parcela: 254/34, Parcela: 254/35, Parcela: 254/36, Parcela: 254/37, Parcela: 254/38, Parcela: 254/39, Parcela: 254/4, Parcela: 254/40, Parcela: 254/41, Parcela: 254/42, Parcela: 254/43, Parcela: 254/44, Parcela: 254/45, Parcela: 254/46, Parcela: 254/47, Parcela: 254/48, Parcela: 254/49, Parcela: 254/5, Parcela: 254/50, Parcela: 254/51, Parcela: 254/52, Parcela: 254/53, Parcela: 254/54, Parcela: 254/55, Parcela: 254/6, Parcela: 254/7, Parcela: 254/8, Parcela: 254/9, Parcela: 256, Parcela: 263

Listina Žádost o zápis upozornění ze dne 18.11.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 18.11.2024 19:32:36. Zápis proveden dne 02.05.2025.

Z-11722/2024-209

#### o Podané dovolání ve věci, o které se zapisuje poz. spornosti

##### Povinnost k

Parcela: 260, Parcela: 261, Parcela: 269, Parcela: 271



**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

190/20	20100	214
	21901	15
190/21	20100	221
	21901	26
190/22	20100	213
	21901	37
190/23	20100	5
190/24	20100	201
	21901	49
190/25	20100	27
190/26	20100	45
190/28	20100	233
	21901	82
190/29	20100	219
	21901	105
190/30	20100	44
190/31	20100	45
190/32	20100	156
	21901	98
190/33	20100	139
	21901	114
190/34	20100	46
190/35	20100	122
	21901	131
190/36	20100	47
190/37	20100	70
190/38	20100	148
	21901	219
190/39	20100	216
	21901	1163
190/40	21901	358
190/41	21901	284
190/42	21901	284
190/43	21901	285
190/44	21901	359
190/45	21901	361
190/46	21901	287
190/47	21901	287
190/48	21901	288
190/49	21901	435
190/51	21901	2349
190/52	21901	2594
190/53	21901	7306
190/54	20100	260
	21901	4281
190/55	21901	4084

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

190/57	21901	6879
190/58	21901	3105
190/59	21901	5705
192/1	20100	1191
	21901	493
192/2	20100	904
	21901	4155
192/3	20100	1165
	21901	2475
192/4	21901	10158
192/5	21901	7086
192/6	21901	3957
192/7	21901	133
192/8	20100	240
	21901	158
192/9	20100	128
	21901	154
192/10	20100	87
	21901	196
192/11	20100	54
	21901	228
192/12	20100	41
	21901	315
192/13	20100	11
	21901	345
192/14	20100	4
192/15	20100	38
192/16	20100	74
193/1	20100	74
	21901	7557
	23001	1
193/2	21901	1665
240/1	20100	141
240/2	20100	67
240/3	20100	39
240/4	20100	214
240/5	20100	144
240/6	20100	19
240/7	20100	7
240/8	20100	30
240/9	20100	43
240/10	20100	42
240/11	20100	34
240/12	20100	36
240/13	20100	38
240/14	20100	66

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

240/16	20100	60
240/18	20100	1
240/19	20100	19
240/20	20100	21
240/21	20100	4
240/22	20100	39
240/23	20100	54
240/24	20100	68
240/25	20100	62
240/26	20100	54
240/27	20100	55
240/28	20100	54
240/29	20100	54
240/30	20100	79
240/32	20100	611
240/33	20100	71
254/1	20100	22537
	20200	1919
254/2	20100	1724
254/3	20100	179
254/4	20100	2262
254/5	20100	1669
254/6	20100	174
254/7	20100	2566
254/8	20100	1822
254/9	20100	192
254/10	20100	3234
254/11	20100	1802
254/12	20100	196
254/13	20100	1922
254/14	20100	84
254/15	20100	5471
254/16	20100	5558
254/17	20100	395
254/18	20100	253
254/19	20100	253
254/20	20100	254
254/21	20100	312
254/22	20100	329
254/23	20100	262
254/24	20100	263
254/25	20100	264
254/26	20100	384
254/28	20100	402
254/29	20100	261
254/30	20100	255

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

254/31	20100	228
254/32	20100	251
254/33	20100	200
254/34	20100	142
254/35	20100	119
254/36	20100	97
254/37	20100	109
254/38	20100	5819
254/39	20100	5915
254/40	20100	363
254/42	20100	6
254/43	20100	233
254/44	20100	214
254/45	20100	196
254/46	20100	232
254/47	20100	212
254/48	20100	157
254/49	20100	156
254/50	20100	157
254/51	20100	158
254/52	20100	235
254/53	20100	1473
254/54	20100	6330
	20200	476
254/55	20100	2390
256	20100	206957
	20200	11462
	21901	26603
	21911	30
260	20100	23162
	20110	52266
	20300	1
	21901	246573
	21911	63211
	22001	15632
	22011	774
270	21901	29648
271	20100	13047
	21901	70485
272	20200	47
	21901	15891
	21911	791

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792764 Mstětice

List vlastnictví: 927

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

---

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:  
**Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.**

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2026 08:54:38

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona.  
Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení  
o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792781 Zeleneč

List vlastnictví: 1326

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., U Sluncové 666/12a, 10800123 Karlín, 18600 Praha 8		

**B Nemovitosti**

*Pozemky*

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
804	17985	orná půda		zemědělský půdní fond
863/1	50686	orná půda		zemědělský půdní fond
913	6869	orná půda		zemědělský půdní fond

**B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu**

**C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů**

*Typ vztahu*

**o Zástavní právo smluvní**

dluh ve výši 800.000.000,- Kč s příslušenstvím, dle čl. II. Zástavní smlouvy

*Oprávnění pro*

CASPER FINANCING s.r.o., náměstí Borise Němcova 510/3,  
Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 09549838

*Povinnost k*

Parcela: 913

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 12:31:58. Zápis proveden dne 07.06.2018.

V-7557/2018-209

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 15:26:18. Zápis proveden dne 25.09.2024.

V-10413/2024-209

Pořadí k 16.05.2018 12:31

**o Zákaz zcizení a zatížení**

- bez předchozího písemného souhlasu zástavního věřitele

- po dobu trvání zástavního práva

*Oprávnění pro*

CASPER FINANCING s.r.o., náměstí Borise Němcova 510/3,  
Bubeneč, 16000 Praha 6, RČ/IČO: 09549838

*Povinnost k*

Parcela: 913

*Listina* Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z., o zákazu zcizení a zatížení ze dne 11.05.2018. Právní účinky zápisu k okamžiku 16.05.2018 12:31:58. Zápis proveden dne 07.06.2018.

V-7557/2018-209

*Listina* Souhlasné prohlášení o změně osoby zástavního věřitele postoupením pohledávky ze dne 28.08.2024. Právní účinky zápisu k okamžiku 28.08.2024 15:26:18. Zápis proveden dne 25.09.2024.

V-10413/2024-209





**VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ**  
prokazující stav evidovaný k datu 15.01.2026 06:03:00

Okres: CZ0209 Praha-východ

Obec: 539066 Zeleneč

Kat.území: 792781 Zeleneč

List vlastnictví: 1677

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
Vlastnické právo		
Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc	27825981	

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
863/2	12	orná půda		zemědělský půdní fond

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů - Bez zápisu

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

- o Smlouva kupní ze dne 16.08.2021. Právní účinky zápisu k okamžiku 25.08.2021 08:30:00. Zápis proveden dne 07.10.2021.

V-13632/2021-209

Pro: Nový Zeleneč a.s., Krapkova 452/38, Nová Ulice, 77900 Olomouc RČ/IČO: 27825981

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m2]
863/2	20100	12

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha-východ, kód: 209.

Vyhotovil:  
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD  
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 15.01.2026 08:54:39

Podpis, razítko:

Řízení PÚ: .....

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <https://cuzk.gov.cz/>.

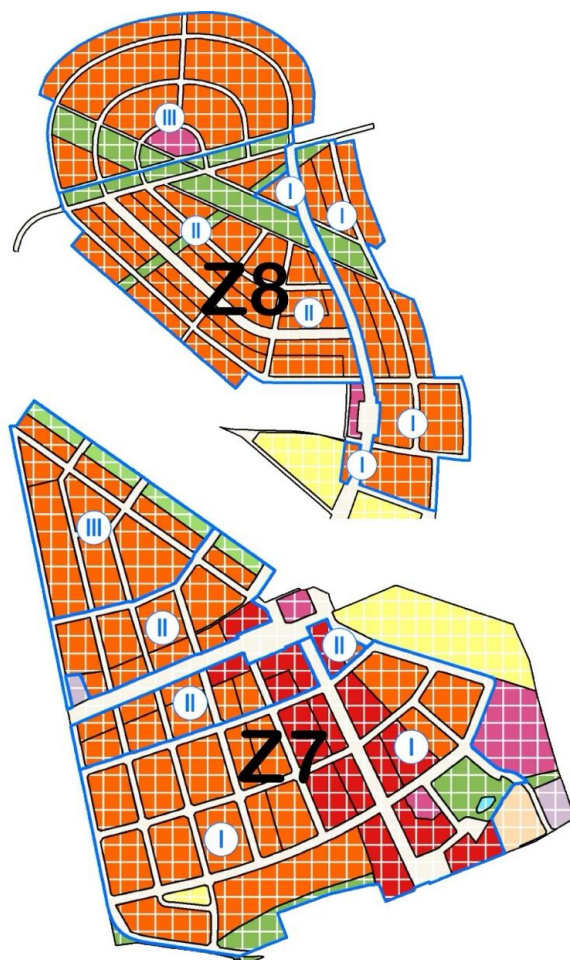
## Příloha č. 2

### Popis a charakter Projektu

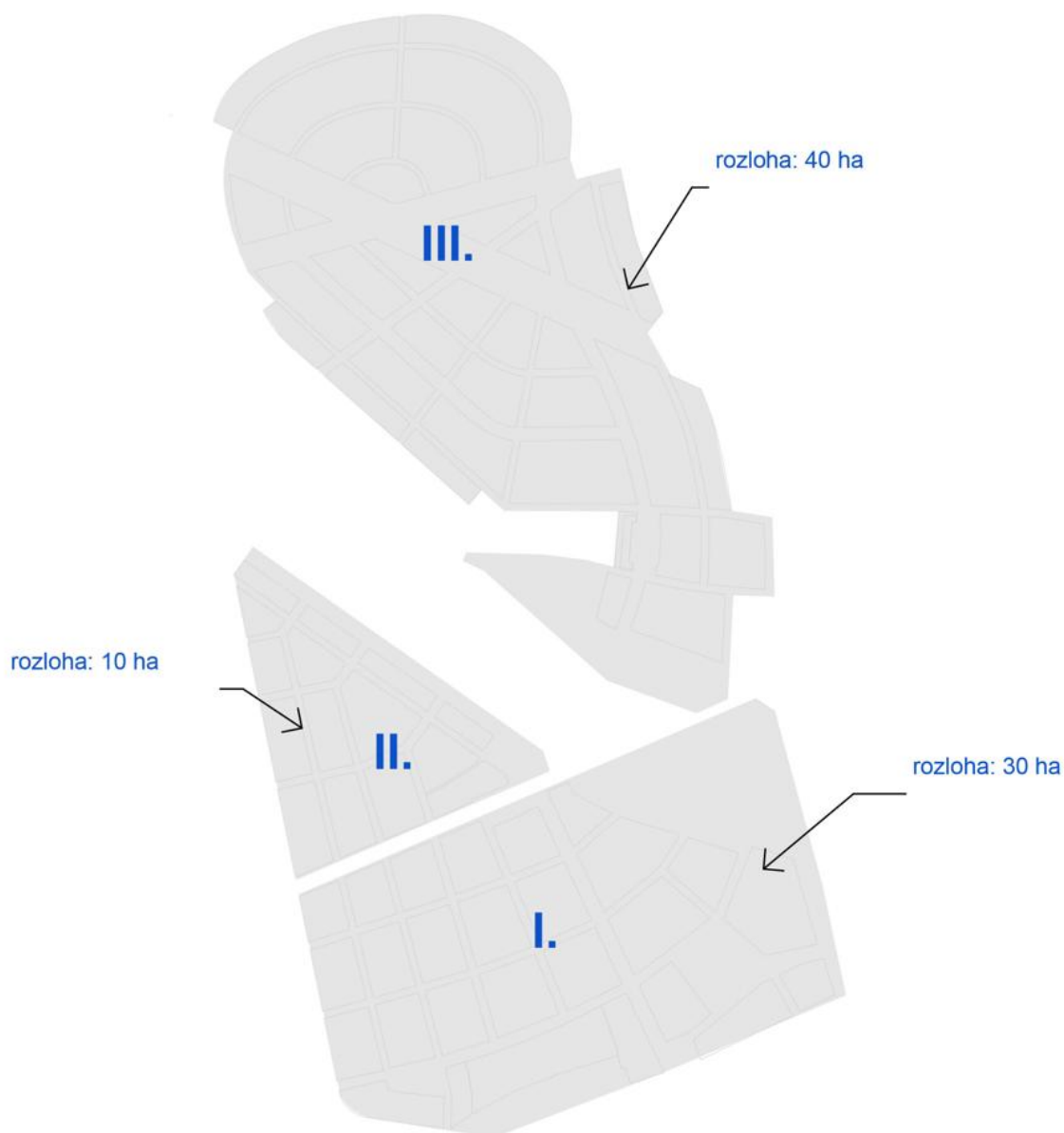
#### Popis Projektu:

Jedná se o nový obytný komplex městského charakteru přilehlý ke stávající zástavbě části Mstětice, obce Zeleneč, v okrese Praha – východ. Projekt navazuje na golfové hřiště v severní části původních Mstětic a přiléhá k železničnímu nádraží Mstětice v jižní části projektu. V Projektu bude v dimenzích a kapacitách stanovených Územním plánem budována nová zástavba bytových domů, vila domů, dvojdomů, řadových rodinných domů a samostatných rodinných domů. Součástí této výstavby je i technická infrastruktura v podobě vodovodu s novým vodojemem, splaškové kanalizace s čistírnou odpadních vod, dešťová kanalizace s retenčními nádržemi, plynovodu s novou regulační stanicí, distribučních rozvodů elektroinstalace s trafostanicemi a optických datových rozvodů pro připojení vysokorychlostního internetu. Současně budou vystavěny i nové komunikace s chodníky, cyklostezkami a veřejným osvětlením. V bytových domech jsou plánovány prostory občanské vybavenosti, obchodů, služeb a pracovních příležitostí. Na pozemcích projektu bude vybudována nová mateřská škola pro 112 dětí a základní škola pro 600 dětí. V jednotlivých etapách jsou plochy určené pro sport občanů, plochy zeleně, obsahující zeď sídelní, zahrady, sady, ochrannou a izolační, parky a parkově upravené plochy a veřejná prostranství. Celková plocha dotčená záměrem je 1,1 mil. m<sup>2</sup>.

Projekt je v souladu s Územním plánem rozdělen do samostatných ploch – plochy Z7 a Z8, které jsou současně rozděleny každá do tří etap. Projekt bude budován v souladu se schválenou etapizací a v souladu s regulativy umožňujícími zástavbu v jednotlivých plochách a jejich etapách, a to vždy společně s příslušnou infrastrukturou potřebnou pro realizaci Projektu, občanskou vybaveností a příslušnou zelení. Jednotlivé etapy ploch Z7 a Z8 jsou znázorněny na grafické vizualizaci níže.



Pro účely této Smlouvy (není-li výslovně uvedeno jinak), zejména týkající se Inženýrských sítí a příloh této Smlouvy, se Projekt dle studie dělí na 3 etapy I. – III. uvedené níže:

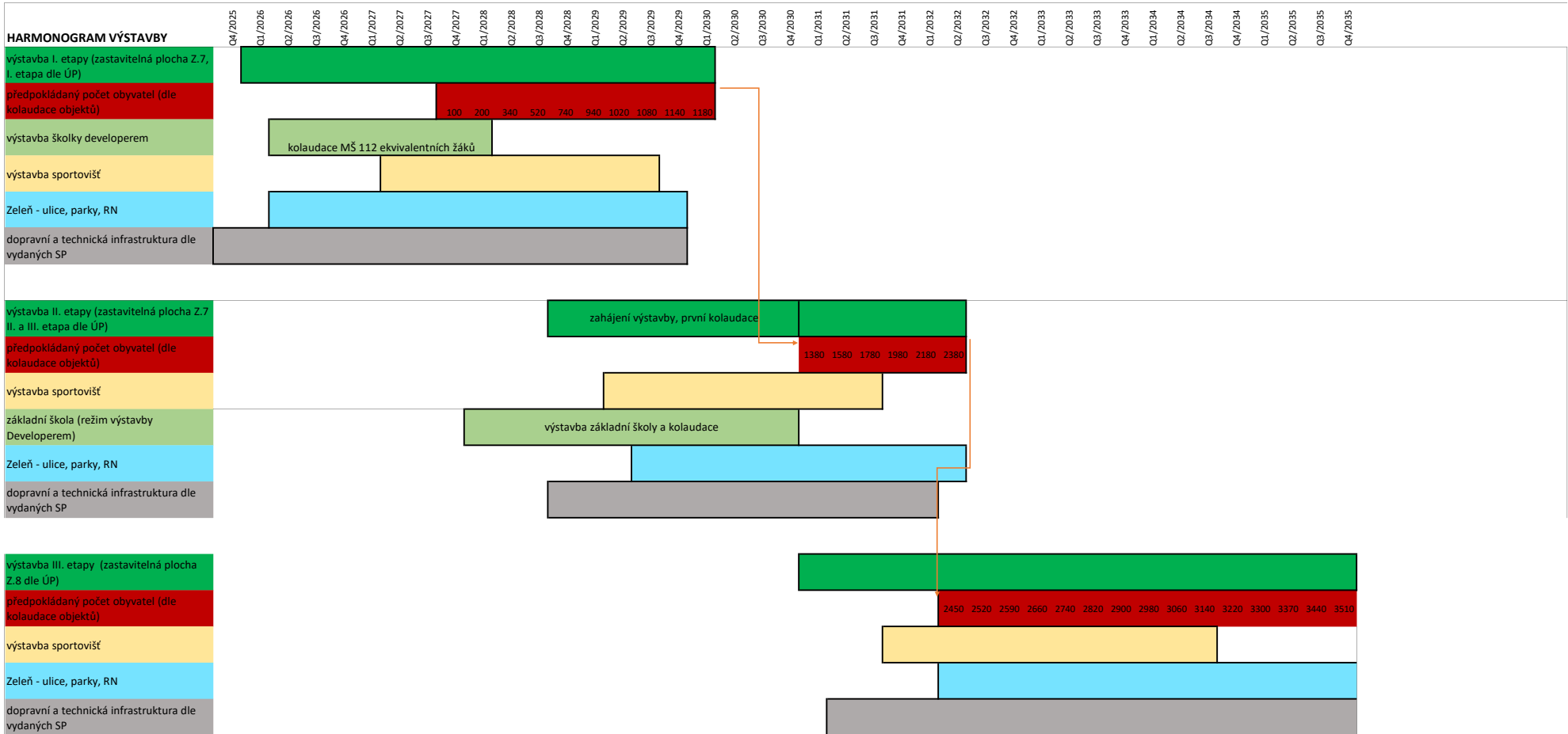


### **Charakter Projektu:**

Záměrem Projektu je vystavět městečko pro jednotky tisíc obyvatel v těsné blízkosti Prahy. Sídlo vyrostě severně od vlakové stanice Mstětice. Vedle převažující funkce bydlení počítá Projekt s obchody a službami, základní školou, mateřskou školou, venkovními sportovišti, vnitřními sportovišti jako je posilovna, sauna apod. Projekt dále počítá s dětskými hřišti, klubovny pro volnočasové aktivity, restauracemi, místním sběrným dvorem a další vybaveností, včetně vybudování vodovodu, kanalizace, čistírny odpadních vod, plynovodu a el. rozvodů, včetně jejich zdrojů.

**Příloha č. 3**

**Harmonogram Projektů**



## Příloha č. 4

### Vyčíslení celkové výše Plnění Developera

#### 1. Finanční plnění

Viz čl. 2.3 Smlouvy (přičemž nad rámec limitů uvedených v čl. 2.3 Smlouvy náleží Obci v případech, kdy je to sjednáno ve Smlouvě, další finanční plnění, a to zejména dle ustanovení čl. 4.9, 5.4, 5.11 a 5.12 Smlouvy), kdy Finanční plnění odpovídá částce celkem 192.000.000,- Kč.

#### 2. Nefinanční plnění

V rámci Nefinančního plnění Developer Obci poskytne nebo zajistí (podle Smlouvy) zejména následující plnění:

Záměr	Časování	Odhad celkových investičních nákladů		Poznámky
Základní škola	najednou	600	mil. Kč	hodnota pozemku 170,2 mil. Kč, hodnota plnění formou realizace 568,8 mil. Kč  dle čl. 4.12 Smlouvy se mohou reálné celkové investiční náklady Developera navýšit až na 700 mil. Kč
Mateřská škola	najednou	80	mil. Kč	hodnota pozemku 22,5 mil. Kč, hodnota plnění formou realizace 75,8 mil. Kč
Dopravní infrastruktura	1. etapa	144	mil. Kč	hodnota pozemků 45,3 mil. Kč
	2. etapa	51	mil. Kč	hodnota pozemků 15,9 mil. Kč
	3. etapa	175	mil. Kč	hodnota pozemků 54,8 mil. Kč
Veřejné osvětlení	1. etapa	8,2	mil. Kč	
	2. etapa	5	mil. Kč	
	3. etapa	12	mil. Kč	
Výsadba zeleně	1. etapa	5	mil. Kč	hodnota pozemků 7,8 mil. Kč
	2. etapa	4	mil. Kč	hodnota pozemků 23,5 mil. Kč
	3. etapa	10	mil. Kč	hodnota pozemků 112,3 mil. Kč
Místní/malý sběrný dvůr	najednou	3	mil. Kč	u RN2, u ČOV, hodnota pozemků u RN2 778.550,- Kč
Sportoviště	A – 1. etapa	2,5	mil. Kč	hodnota pozemku 947.800,- Kč
	B – 1. etapa	0,75	mil. Kč	hodnota pozemku 548.370,- Kč
	C – 2. etapa	0,75	mil. Kč	hodnota pozemku 609.300,- Kč
	D – 3. etapa	6	mil. Kč	hodnota pozemku 5.009.800,- Kč
	E – 3. etapa	4	mil. Kč	hodnota pozemku 7.785.500,- Kč
	F – 3. etapa	1	mil. Kč	hodnota pozemku 609.300,- Kč

Komunitní prostory	1. etapa (suterén MŠ) + 2. etapa (komunitní budova)	41	mil. Kč	hodnota pozemku komunitních prostor <i>suterén MŠ</i> je již součástí hodnoty pozemku Mateřské školy, hodnota pozemku komunitních prostor <i>komunitní budova</i> je 4,5 mil. Kč  hodnota uvedená ve sloupci <i>Odhad celkových investičních nákladů</i> dle dohody Smluvních stran odpovídá tržní hodnotě všech Komunitních prostor ve výši 100.000,- Kč/m <sup>2</sup> , tedy nikoli odhadovaným investičním nákladům na realizaci Komunitních prostor
--------------------	-----------------------------------------------------------	----	---------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Hodnota pozemků v této příloze je vždy stanovena za použití pravidel výpočtu započitatelných rozpočtových nákladů nefinančního plnění dle Metodiky, ve znění aplikovatelném ke dni uzavření této Smlouvy.

Veškeré výše uvedené částky jsou uvedeny bez DPH, přičemž v rozsahu, v jakém Developer nebude moci uplatnit odpočet DPH, bude o takovou částku DPH bez možnosti odpočtu navýšena hodnota Nefinančního plnění.

Součástí sloupce „Odhad celkových investičních nákladů“ Základní školy dle této přílohy je vždy také mobiliář a vybavení pořizované Developerem za podmínek této Smlouvy.

Součástí sloupce „Odhad celkových investičních nákladů“ Mateřské školy dle této přílohy není sanace skládky na pozemcích Mateřské školy, přičemž nacenění této položky není k datu uzavření Smlouvy možné. Sanace této skládky bude provedena zcela na náklady a odpovědnost Developera, nad rámec částky uvedené ve sloupci „Odhad celkových investičních nákladů“ Mateřské školy dle této přílohy.

Hodnota uvedená ve sloupci „Odhad celkových investičních nákladů“ v sobě nezahrnuje hodnotu pozemků uvedenou ve sloupci „Poznámky“ a nijak se tedy o hodnotu pozemků nesnižuje.

## Příloha č. 5

### Znění Kupní smlouvy na Mateřskou školu

TATO SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI NEMOVITÉ VĚCI (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále je „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

[Společnost] (dále jen „Prodávající“); a

Obec Zeleneč, IČO: 00241041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91 (dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „Smluvní strany“ a každý jednotlivě dále jen „Smluvní strana“)

### 1. Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy mají následující slovní spojení a výrazy tento význam:

<b>Pozemky</b>	znamená pozemek parc. č. [DOPLNIT], jehož součástí je budova č. p. [DOPLNIT], v katastrálním území [DOPLNIT] v obci [DOPLNIT], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [DOPLNIT], katastrálním pracovištěm [DOPLNIT], na listu vlastnictví číslo [DOPLNIT]. Pojem „Pozemek“ pak znamená kterýkoli z Pozemků.
<b>Pracovní den</b>	znamená den, ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost;
<b>Smlouva</b>	znamená tuto smlouvu.

### 2. Úvodní prohlášení

- 2.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (*Kopie výpisu z katastru nemovitostí*), jediným a výhradním vlastníkem Pozemků, přičemž není nijak omezen v nakládání s Pozemky a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.
- 2.2 Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že dne [DOPLNIT] byla uzavřena plánovací smlouva (dále jen „Plánovací smlouva“), v rámci které byla vymezena pravidla pro realizaci developerského projektu „Nový Zeleneč“ (dále jen „Projekt“). Smluvním stranám je obsah Plánovací smlouvy znám.
- 2.3 Prodávající prohlašuje, že součástí Pozemků je budova č. p. [DOPLNIT], která slouží a je objektivně schopná sloužit jako mateřská škola a která má vlastnosti sjednané v Plánovací smlouvě pro Mateřskou školu (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) (dále jen „Mateřská škola“). Prodávající prohlašuje, že Mateřská škola byla řádně zkolaudována pro

provozování mateřské školy a že splňuje podmínky pro provozování mateřské školy podle příslušných právních předpisů.

- 2.4 Prodávající prohlašuje, že na Pozemcích nevážnou žádná zatížení věcnými či obligačními právy jakýchkoliv osob či věcí či jiné právní vady, které by nebyly zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, zejména prohlašuje, že Pozemky ani žádná jejich část nejsou zatíženy zástavním právem, pronajaty, vypůjčeny či propachtovány jakékoliv osobě.
- 2.5 Kupující prohlašuje a zaručuje, že je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.

### **3. Předmět smlouvy**

- 3.1 Prodávající prodává a přenechává Kupujícímu vlastnické právo k Pozemkům včetně příslušenství a Kupující od Prodávajícího Pozemky včetně příslušenství kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
- 3.2 Smluvní strany si sjednaly, že Kupující bude zřizovatelem a provozovatelem Mateřské školy.
- 3.3 Kupující je povinen Pozemky užívat výlučně k provozování školského zařízení – mateřské školy, bez souhlasu Prodávajícího není oprávněn způsob užívání Pozemků jakkoli měnit a zavazuje se zajistit splnění této povinnosti i jakýmkoli budoucím provozovatelem Mateřské školy a/nebo vlastníkem Pozemků. V případě porušení povinností dle tohoto článku Smlouvy je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit.

### **4. Kupní cena**

- 4.1 Kupní cena za převod Pozemků se sjednává v celkové výši [BUDE DOPLNĚNA VÝŠE URČENÁ DLE ČL. 3.7 PLÁNOVACÍ SMLOUVY],- Kč včetně DPH (dále jen „Kupní cena“).
- 4.2 Kupní cena je splatná do 30 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č. [DOPLNIT].

### **5. Předání a převzetí Pozemků**

- 5.1 Prodávající předá Pozemky Kupujícímu v termínu dle předchozí dohody, nejpozději však do 10 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy. V rámci předání Pozemků Prodávající Kupujícímu předá klíče a přístupové kódy k Mateřské škole a všem jejím místnostem, stejně tak veškeré dokumenty nutné k užívání předmětu koupě. O předání a převzetí Pozemků bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, ve kterém bude v podstatných ohledech zachycen technický stav Pozemků a staveb na nich umístěných.
- 5.2 Smluvní strany si poskytnou součinnost k převodu existujících i budoucích práv ze záruk za jakost díla stavby Mateřské školy z Prodávajícího na Kupujícího, a to v maximálním možném rozsahu.

### **6. Různé**

- 6.1 Smluvní strany výslovně vylučují použití všech dispozitivních ustanovení všech právních předpisů (ať již současných či budoucích), která by mohla založit právo kterékoli Smluvní strany odstoupit od této Smlouvy, tuto Smlouvu vypovědět nebo se domáhat zrušení Smlouvy soudem či jiným orgánem veřejné moci či ji jinak ukončit, omezit, či zúžit, vyjma důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě. Pro vyloučení všech pochybností se každá Smluvní strana

veškerých výše uvedených práv vyplývajících z právních předpisů vzdává a zavazuje se je neuplatňovat.

- 6.2 Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závadného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu po výzvě některé ze Smluvních stran.
- 6.3 Uvádí-li tato Smlouva, že některá ze Smluvních stran nebo třetí osoba má něco „zajistit“, je tento výraz použit k vyjádření toho, že příslušná Smluvní strana se zavazuje, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769 věta druhá Občanského zákoníku.
- 6.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu neuzavírají v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti či lehkomyšlně, nýbrž tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Smluvní strany se dále vzdávají svého práva dle § 1793 OZ a prohlašují, že vzájemná plnění dle této Smlouvy považují za rovnocenná a přijímají je za protihodnoty v této Smlouvě sjednané, přičemž souhlasí s jejich výší se zřetelem ke všem okolnostem rozhodným pro uzavření této Smlouvy, aniž by v nich spatřovaly jakýkoli nepoměr.
- 6.5 Každá ze Smluvních stran tímto na sebe přebírá riziko nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 6.6 Ustanovení § 558 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku se vylučuje a obchodní zvyklosti nemají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona.
- 6.7 Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.
- 6.8 Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis a Kupující obdrží dva (2) stejnopisy.
- 6.9 Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků opatřených úředně ověřenými podpisy Smluvních stran.
- 6.10 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující příloha:

Příloha 1: Kopie výpisu z katastru nemovitostí

**Příloha č. 6**

**Principy výstavby Základní školy**

Školní budova má plnit nejen vzdělávací, ale i komunitní funkci pro veřejnost z širokého okolí. Areál i budova školy tak budou veřejnosti přístupné, a to ve vhodně nastaveném režimu. Všeobecný požadavek, který by měl prolínat kompletním prostorovým řešením školy, je maximální variabilnost a víceúčelové využití učeben i vnitřních a venkovních společných prostor. Tato flexibilita umožní využití prostor nejen během vyučování, ale i pro mimoškolní aktivity (výuka ZUŠ, přednášky, kroužky, workshopy), což může přispět k prostorové a finanční optimalizaci. Zcela samozřejmým požadavkem je rovněž řešení přístupnosti (bezbariérovosti) všech prostor školy a zavedení zónové logiky. Škola je plánována ve standardním rozvržení 2 x 9 tříd (v nižších ročnících počítáme s vyšším počtem kmenových tříd než v II. stupni). Vzhledem k tomu, že obec Zeleneč má vlastní základní školu, a i s ohledem na možné výkyvy v demografii je však potřeba počítat s tím, že se toto rozvržení může v průběhu času měnit. Proto by školní budova měla být navržena tak, aby I. a II. stupeň nebyly dva zcela oddělené světy, a i přes částečně rozdílné prostorové požadavky bylo jejich uspořádání co nejvíce flexibilní. Návrh by měl směřovat k vysoké hustotě a intenzivnímu využití s efektivní organizací vnitřních prostor. Zároveň je požadováno zachovat stanovený počet odborných a kmenových učeben (viz níže - stavební program) a neslučovat je do jednoho prostoru. Výhodou při výstavbě školy by s ohledem na rozložení nákladů mohla být etapizovatelnost (např. hlavní budova - tělocvična - venkovní sportoviště atd.).

Důležitým aspektem je komfort a wellbeing všech uživatelů. Návrh by měl zajistit dostatek světla, vzdušnost a rovnováhu mezi možnostmi klidného ústraní a aktivního pohybu. Zároveň ale musí být zajištěna bezpečnost a přehlednost vnitřních prostor. Škola by měla podporovat moderní i tradiční vzdělávací metody prostřednictvím kvalitně navržených výukových a společných prostor, jejichž charakter, propojení a funkčnost přispějí ke kvalitě výuky, motivaci a sociálnímu rozvoji.

Výzvu představuje rovněž aplikace nové hygienické vyhlášky (Vyhláška č. 160/2024 Sb.), která umožňuje na některé prostory nahlížet zcela novým pohledem. To se týká například světlých výšek a velikosti učeben, denního osvětlení, nebo řešení sociálního zázemí žáků, které by mělo reagovat na současné inkluzivní trendy. Počet zařizovacích předmětů by měl být navržen s přihlédnutím ke zrušené Vyhlášce č. 410/2005 Sb.

### Venkovní prostory

Areál školy bude významnou veřejnou stavbou s komunitním přesahem. Tomu by mělo odpovídat i zpracování venkovních prostor. Nejbližší okolí školy bude mít vysokou užitnou, sociální i estetickou hodnotu. Mělo by být navrženo s ohledem na vysokou pobytovou kvalitu, bezpečnost a udržitelnost (budoucí péči). Venkovní prostory budou členěny s ohledem na míru přístupnosti veřejnosti od těch zcela veřejných po část vyhrazenou pouze žákům, která však může mít různý režim ve školním a mimoškolním čase.

Neveřejná část školního areálu (školní zahrada/dvůr) bude bezpečným prostorem, který bude sloužit pro aktivní využívání a relaxaci během přestávek, při výuce, případně i k venkovnímu stravování v návaznosti na jídelnu. Důležitá je snadná přístupnost z interiéru budovy. Svou vyhrazenou část by zde měla mít družina, kde by měly být umístěny herní prvky pro menší děti (ideálně přirozeně či uměle zastíněné).

V rámci školního areálu bude umístěno venkovní sportoviště, které bude minimálně zahrnovat běžeckou dráhu, multifunkční hřiště a workoutové prvky pro žáky. Běžecká dráha může mít atypický tvar, který může vhodněji reagovat na nepravidelný tvar pozemku či být umístěna v přilehlém, severním pozemku (funkční plocha OS). Její součástí by měla být rozběhová dráha s doskočištěm. Multifunkční hřiště by mělo disponovat rozměry pro basketbal (15 x 28 m + doběhy) a mělo by být opatřeno umělým povrchem. Venkovní sportoviště bude dobře přístupné ze šaten sportovců a jeho součástí bude menší sklad náčiní (v rámci školní budovy, nebo venkovní).

Pro výuku bude navržena alespoň jedna zastřešená venkovní učebna s kapacitou min. 30 žáků, která by měla být situována na klidném místě s dostatkem stínu. Školní zahrada bude dále doplněna o plochy pro pěstování, které bude probíhat buď na klasických nebo vyvýšených záhonech. Výhodou bude dobrá dostupnost z kuchyně nebo cvičné kuchyně a blízkost skladu zahradní techniky, případně samostatný venkovní sklad náčiní.

Do návrhu je možné zapojit i střešní krajinu, která může plynule navazovat na vnitřní i venkovní prostory školy. Je však potřeba pamatovat na ochranu proti přímému slunci a povětrnostním vlivům.

V rámci širších vztahů by měl areál školy zohledňovat možná budoucí pěší a cyklo propojení v rámci developerského projektu (v tuto chvíli není známé žádné konkrétní vedení budoucích cyklotras).

### Doprava

Dopravní řešení by mělo být bezpečné a mělo by bránit vzniku kolizních situací zejména v ranní a odpolední dopravní špičce. V předprostoru školy bude upřednostněn pohyb pěších a cyklistů. Pro ně je potřeba navrhnout dostatečný a ideálně krytý prostor pro parkování kol a koloběžek. Přesto je potřeba vnímat skutečnost, že do školy bude dojíždět velké množství žáků i zaměstnanců z okolí, kteří budou využívat převážně automobilovou dopravu.

Automobilový provoz by měl co nejméně zatěžovat okolí školy i samotný školní areál. Dopravní napojení areálu je možné z budoucích komunikací na pozemku parc.č. 190/7 v k.ú. Mstětice a bude řešit přímou návaznost na navrženou okružní křižovatku.

Parkovací plocha může být navržena na ploše OS (pozemek parc. č. 190/5 v k.ú. Mstětice) a bude v koordinaci s budoucí okružní křižovatkou.

Parkovací stání budou navržena dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu pro kapacitu školy 600 žáků. Budou tak zajištěna stání krátkodobá i dlouhodobá pro danou kapacitu s ohledem na veřejnost a zaměstnance i v návaznosti na využívání tělocvičny mimo školní provoz a ostatní aktivity, které areál školy bude nabízet. Přesný počet stání je ponechán na úvaze.

Stání K+R by měla umožňovat pohodlné a rychlé vyložení dětí, tedy ideálně bez nutnosti couvání, a napojení na komunikaci II/101.

Náležitá péče by měla být věnována charakteru odstavných ploch, včetně zapojení vegetace a práce s dešťovou vodou.

Důležitou roli v obsluze školy bude plnit autobusová doprava. Zatím není konkrétní představa o jejím

charakteru, může se jednat o úpravy stávajících linek, nebo školní autobus, který obslouží i katastrální území Zelenče. Trasa případné nové linky a poloha zastávky tedy mohou reagovat na návrh školy. Cílem proto je, aby návrh ideově naznačil umístění možné budoucí autobusové zastávky v blízkosti školy a zároveň zohlednil potřebu příjezdu a odjezdu autobusu například pro školní výlety. Se zajížděním autobusu do areálu školy se nepočítá.

Nejbližší stávající zastávka veřejné dopravy je vlaková zastávka Mstětice, kde se zároveň nachází i zastávka autobusu, která je vzdálená přibližně 300 m docházkové vzdálenosti od školního pozemku.

V rámci stavebního pozemku je rovněž nezbytné vyřešit zásobování gastroprovozu a tělocvičny, odvoz odpadů a přístup pro IZS.

### Udržitelnost

Téma udržitelnosti by se mělo prolínat celým návrhem a zabývat se tématy jako jsou energetická úspornost, obnovitelné energie, použité materiály, recyklace, nebo koncepce zeleně a nakládání s vodou. Cílem zadavatele je směřování k uhlíkové neutralitě.

Základním požadavkem je návrh vysoce energeticky úsporné budovy, která bude adaptována na projevy změn klimatu, bude vytvářet kvalitní vnitřní prostředí, a která bude splňovat minimálně platné legislativní požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona č. 406/2000 Sb. §7 odst. 1, písm. b) a vyhlášky č. 264/2020 Sb. a bude umožňovat realizaci v pasivním nebo plusovém standardu. V rámci financování projektu zadavatel předpokládá zapojení dotačních prostředků, např. ze Státního fondu životního prostředí, konkrétně Operačního programu Životní prostředí.

S ohledem na celkovou energetickou koncepci se předpokládá zvolení vhodného způsobu vytápění, větrání a řešení energií, který bude technicky a ekonomicky přiměřený, jak při realizaci stavby, tak v následném provozu. Budoucí spotřebu energie zásadně ovlivňuje i samotné architektonické řešení, proto je potřeba věnovat pozornost orientaci ke světovým stranám, obálce budovy, vhodné míře prosklení či návrhu exteriérového stínění. Zadavatel rovněž předpokládá, že jinak nevyužité části střechy by měly umožňovat instalaci fotovoltaiky.

Důraz by měl být kladen na používání obnovitelných materiálů (např. na bázi dřeva), které mají potenciál snížit zabudované emise. Návrh by se měl rovněž zaměřit na možnosti prefabrikace, modularity a případné adaptability konstrukčního řešení v budoucnu. Konstrukční řešení by mělo být přiměřené a založené na znalosti použitých materiálů.

Nedílnou součástí návrhu by mělo být krajinářské řešení, které podpoří pobytovou kvalitu a zároveň bude udržitelné s ohledem na budoucí péči. Venkovní prostory by měly být navrženy tak, aby zvolené řešení předcházelo vzniku tepelných ostrovů. Zadavatel doporučuje využití přírodě blízkých opatření - tzv. modro-zelené infrastruktury.

### Stavební program

Uvedený stavební program a standard je doporučený. Výsledek by měl být v souladu s aktuálními legislativními požadavky na školské stavby a dalšími souvisejícími vyhláškami a předpisy (s ohledem na daný stupeň dokumentace a měřítko zobrazení). V navazujících fázích projektu se předpokládá, že

navržené řešení splní předpisy územně plánovací, stavebně technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další tak, aby mohl být projednán s DOSS v řízení o povolení stavby.

Novostavba školy je příležitostí, jak zcela nově uchopit prostorové řešení vzdělávacích prostor. Namísto tradičních forem se preferuje uspořádání do tzv. klastrů, tedy samostatných jednotek, které jsou tvořeny skupinou kmenových učeben, sdíleným neformálním prostorem, společným hygienickým zázemím a prostory pro pedagogy. Klastrové uspořádání by mělo naplnit představy o tzv. „learning landscape“, tedy výukové krajině, kde výuka neprobíhá pouze v učebnách, ale i dalších prostorách mezi nimi. Charakter a uspořádání těchto prostor by měl umožnit neformální výuku různě velkých skupin včetně samostudia.

Hlavní vstup do školy bude prostorné, přívětivé, prosvětlené a snadno kontrolovatelné místo s jedním centrálním kontrolním bodem (vrátnice, info point). Vstup má nabídnout důstojné prostředí pro čekající rodiče či návštěvy (posezení, připojení Wi-Fi, WC). Na vstupní prostor by měla navazovat veřejná část školy, která bude zahrnovat aulu, bufet či prodejní automat, WC a šatnu pro veřejnost. Veřejnou část bude možné provozně jednoduše oddělit od zbytku školy, zároveň bude její přirozenou součástí. Aula bude víceúčelovým prostorem s dobře řešenou akustikou, který bude sloužit různým aktivitám od školních ceremonií, setkání pedagogického sboru, přednášek a prezentací po malé koncerty, školní divadlo, nebo třeba tělocvik žáků I. stupně. Šatny žáků by neměly být samostatným uzavřeným prostorem, ale přirozenou součástí vstupních nebo společných prostor, což rovněž může přispět k prostorové optimalizaci návrhů. Každý žák bude mít k dispozici vlastní uzamykatelnou skříňku. Šatny žáků I. stupně musí umožnit dobrou orientaci nejmenších dětí a měly by být vybaveny lavičkami na přezouvání.

Poblíž hlavního vstupu by měl být umístěn i školní klub a knihovna se studovnou, které budou sloužit primárně žákům školy. Školní klub bude přehledným víceúčelovým prostorem, kde je možné provádět i hlučnější aktivity. Využíván bude zejména v době po vyučování, ale poslouží i o přestávkách a volných hodinách. Klub navštěvují převážně žáci II. stupně. Knihovna se studovnou je naopak klidnějším prostorem, kde bude v dopoledních hodinách probíhat výuka (pro jednu celou třídu) a odpoledne bude sloužit samostudiu.

Mezi další společné prostory, které bude využívat celá škola a částečně i veřejnost, patří část odborných učeben - multimediální, hudební a polytechnická učebna, výtvarný ateliér, cvičná kuchyně a prostory pro výuku ZUŠ. Tyto učebny budou vedle samotné výuky využívány i v rámci odpoledních kroužků pro děti, zájmových aktivit pro dospělé nebo si je bude možné pronajmout k soukromým účelům, proto by také měly být co nejlépe napojené na hlavní vstup.

Kuchyně bude navržena pro celkovou kapacitu cca 900 jídel denně. Jedná se o komplexní gastronomický provoz, ve kterém je nutné navrhnout čisté a špinavé cesty, skladování potravin, manipulaci s odpadem a další důležité složky standardního gastronomického provozu (kancelář, sklady, denní místnost, oddělené šatny, sprchy a sociální zázemí). V celkové kapacitě je zahrnuta rezerva jak pro cizí strážníky, pro které je nutné zajistit externí výdej do jídelonosičů, tak pro vývoz jídel do jiných zařízení v okolí (např. mateřská škola). Výdej jídla je preferován formou bufetu, který je tvořen „rautovými stoly“, kde si každý ze strážníků nabírá jídlo sám. Jídelna bude mít kapacitu 200 míst, stravování se předpokládá ve třech stravovacích cyklech. Návrh by měl pamatovat na hygienickou zónu s mytím rukou a sociální zázemí. Vhodné je zvážit možnost stravování ve venkovních prostorách navazujících na jídelnu. Jídelna by mohla kromě stravování sloužit i jako multifunkční prostor pro různé

aktivity. To by vyžadovalo možnost mobilního oddělení jídelny od prostoru výdeje.

Komunikační prostory školy by měly být navrženy s důrazem na přehlednost, bezpečnost a pobytovou kvalitu. Důležitým kritériem návrhu jsou krátké vzdálenosti mezi jednotlivými provozy a logika provozních vazeb. Komunikační prostory by neměly sloužit jen k procházení, ale i pro pobyt, odpočinek, samostudium nebo alternativní způsoby skupinové výuky. Z pohledu bezpečí by měl návrh vyvážit požadavek na prostory poskytující určitou míru soukromí a zároveň na minimalizaci nepřehledných a špatně uhlídatelných koutů.

Žáci I. stupně tráví většinu vyučování v jedné učebně a je tedy nutné ji uspořádat tak, aby zahrnovala i odpovídající relaxační zónu. Mimo kmenové učebny budou I. stupni k dispozici 2 půlené učebny primárně pro výuku jazyků. Pedagogové, kteří tráví většinu času v učebně s dětmi, budou mít k dispozici zázemí ve formě kabinetů. Preferovány jsou spíše velkoprostorové kabinety s kapacitou 10-12 míst, které budou poskytovat kancelářské místo pro každého pedagoga. Jejich součástí by měl být i dostatečný prostor pro pomůcky a odložení osobních věcí. Místa pro asistenty pedagogů mohou být buď součástí kabinetů (preferovaná varianta - nad rámec jejich základní kapacity), nebo řešena jako samostatný prostor.

V rámci I. stupně bude sloužit školní družina, která bude mít minimálně 6 využitelných prostor v I. stupni s celkovou kapacitou cca 180 dětí. Prostory školní družiny by měly umožnit provoz ranní družiny, řízené činnosti odpolední družiny a následnou koncovou družinu. Prostory mohou být rozděleny na 2 části. Hlavní část prostor družiny by měla obsahovat min. 2 samostatná oddělení družiny, která by měla umožňovat spojení do jednoho velkého prostoru. Úvaha zadavatele je taková, že by tato část mohla v budoucnu umožňovat i alternativní využití, například pro potřeby předškolního vzdělávání (oddělení mateřské školy, školní skupina). Důležité je proto zajištění samostatného vstupu, provozního vstupu (sklad, šatna, zázemí vychovatelů) a hygienického zázemí dětí i vychovatelů.

Dále budou pro družinový provoz využívány min. 4 kmenové učebny I. stupně, které je pro tyto účely zapotřebí navrhnut o cca 30% větší. Oddělení družiny umístěné v kmenových učebnách budou využívat veškeré zázemí I. stupně.

1. stupeň i prostory družiny by měly mít dobrou návaznost na školní zahradu a na vstupní prostory školy včetně šaten pro rychlé přivedení dětí do školy i jejich vyzvedávání z družiny.

Žáci II. stupně častěji přecházejí mezi jednotlivými učebnami a o přestávkách tráví více času mimo učebny, přilehlé spojovací prostory budou zařízeny pro rozmanité využití odpovídající potřebám jejich věku. Mimo kmenové učebny budou II. stupni k dispozici 2 půlené učebny primárně pro výuku jazyků a 3 přírodovědné učebny doplněné o laboratoř a přípravnu.

Pedagogové II. stupně již nemají kontinuální výuku celý den. Dochází na konkrétní hodinu do konkrétní třídy. Budou tedy mít zázemí ve formě kabinetů. Preferovány jsou spíše velkoprostorové kabinety s kapacitou 10-12 pedagogů, které budou poskytovat kancelářské místo pro každého pedagoga. Jejich součástí by měl být i dostatečný prostor pro pomůcky a odložení svršků. Místa pro asistenty pedagogů mohou být buď součástí kabinetů (preferovaná varianta - nad rámec jejich základní kapacity), nebo řešena jako samostatný prostor. Rozmístění kabinetů by mělo být v souladu s logikou rozmístění jednotlivých kmenových a odborných učeben.

Celkový předpokládaný počet zaměstnanců školy je cca 40 pedagogů, cca 12-14 asistentů pedagoga, 8 vychovatelů školní družiny, 3 pracovníci školního poradenského pracoviště, cca 5 zaměstnanců vedení školy a administrativních pracovníků, 5 provozních pracovníků (školník, úklid apod.) a 8 pracovníků stravovacího provozu, tedy celkem cca 83 zaměstnanců školy.

Úsek vedení školy zahrnuje ředitelnu, kancelář zástupců ředitele, sekretariát a další kancelářský prostor pro administrativu školy (hospodář, účetní). Uspořádání není přesně definováno, celý úsek by však měl ideálně tvořit jeden celek a měl by být umístěn blízko hlavního vstupu, neboť v něm probíhá řada jednání s externími návštěvníky. Samostatné zázemí by mělo mít školní poradenské pracoviště, které bude tvořeno minimálně dvojicí samostatných kanceláří pro činnost školního psychologa, speciálního pedagoga nebo výchovného poradce a hovornou, která slouží jednání s rodiči a žáky.

Zázemí samotného provozu školy bude zahrnovat skladové a úklidové prostory, technologie, dílnu školníka, odpadové hospodářství a sociální zázemí ostatních zaměstnanců včetně šaten a prostoru pro parkování kol. Šatny budou sloužit pro všechny zaměstnance bez vlastního kabinetu, kanceláře nebo šatny v jiném místě školy. Zaměstnanci, kteří budou do školy dojíždět na kole, by měli mít možnost osprchování a převléknutí.

Sportoviště se stane důležitou součástí veřejné vybavenosti, kterou nebudou využívat pouze žáci školy, ale také veřejnost, sportovní oddíly a jiné subjekty. Celý provoz sportovní části je tedy nutné navrhnout tak, aby se z hygienických a bezpečnostních důvodů nekřížil s provozem školy a měl možnost samostatného hlídaného vstupu. Pro žáky by měla být sportovní část přístupná „suchou nohou“. Hrací plocha bude mít rozměr max 20 x 40 m (plus doběhová zóna min. 2 m na všech stranách). Minimální požadovaný rozměr je 15 x 28 m + doběhová zóna 2 m. Pro běžnou výuku žáků musí být umožněno její předělení ideálně na tři (minimálně dvě) samostatně využitelné plochy (vizuálně, fyzicky a částečně akusticky - například ve formě závěsu či rolety ze stropu či posuvné stěny). Tělocvična by měla splňovat parametry potřebné pro soutěžní utkání (tribuna pro cca 100 diváků, světelná sportovní LED tabule/obrazovka a ozvučení). Do tělocvičny musí být navržen dostatečně velký vstup z exteriéru pro možnost stěhování technického vybavení různých akcí. Tělocvična musí mít dostatečné prostory pro uskladnění sportovního náčiní a dalšího vybavení. Součástí sportoviště bude rovněž menší víceúčelový prostor využitelný jako posilovna nebo zrcadlový sál. Hygienické zázemí budou tvořit šatny, sprchy a WC pro žáky a sportovce z řad veřejnosti, stejně jako šatna, sprcha a WC pro rozhodčí a kabinet pro pedagogy. Šatny budou mít rovněž dobrou návaznost na venkovní sportovní plochy.

#### Investiční náklady

Předpokládané maximální investiční náklady na stavební realizaci nového školního areálu jsou 600.000.000,- Kč bez DPH.

Tyto náklady obsahují všechny stavební objekty, včetně technologického zařízení a vybavení pevně spojených se stavbou, volně stojícího nábytku (projekt interiéru), dále řešení zpevněných a nezpevněných ploch včetně krajinářských úprav v rozsahu řešeného území, doplňkové stavby, mobiliář a přípojky inženýrských sítí.

Stavební program - podrobně

Funkce	Popis	Počet / velikost
<b>Společné prostory</b> (pro oba stupně, částečně i pro veřejnost)		
Hlavní vstup / vstupní foyer	<ul style="list-style-type: none"> <li>— centrální kontrolní bod (recepční pult, info point)</li> <li>— zázemí pro návštěvy, účastníky externích akcí (šatna, sezení, WC pro veřejnost)</li> </ul>	
Aula	<ul style="list-style-type: none"> <li>— možnost umístění projekční techniky, mobilního řečnického pultu, praktikáblů apod.</li> <li>— základní akustické parametry a vybavení AV technikou</li> <li>— vhodný povrch podlahy i pro cvičení</li> <li>— příruční sklad vybavení (stohovatelný nábytek, praktikábly apod.)</li> <li>— možnost propojení s jídelnou do jednoho velkého prostoru</li> </ul>	1x / cca 90 sedících osob
Bufet	<ul style="list-style-type: none"> <li>— návaznost na hlavní vstup a aulu (propojení na jídelnu pro zásobování apod.)</li> <li>— zvážit možnou návaznost na stravovací provoz (zásobování, skladování zboží apod.)</li> <li>— <u>zvážit nahrazení prodejním automatem</u></li> </ul>	
Šatny žáků	<ul style="list-style-type: none"> <li>— pro dva žáky modul (dvoj skříňka) šířky 30 cm a výšky 180 cm</li> </ul>	600 žáků
Školní klub	<ul style="list-style-type: none"> <li>— přehlednost, blízkost hlavnímu vstupu</li> </ul>	1x / 30 žáků
Knihovna a studovna	<ul style="list-style-type: none"> <li>— kapacita cca 4.000 svazků</li> <li>— kapacita studovny 30 žáků (např. výuka českého jazyka)</li> <li>— možnost alespoň částečného oddělení studovny, aby se provoz vzájemně nerušil</li> </ul>	
Učebna multimediální	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky (např. pevně rozmístěné pracovní stanice, prostor pro virtuální realitu, koutek robotiky, 3d tiskárny apod.)</li> <li>— <u>součástí příruční sklad vybavení (nad rámec m2)</u></li> </ul>	2x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna hudební	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— zvážit její umístění s ohledem na možný vyšší hluk</li> <li>— <u>součástí příruční sklad vybavení (nad rámec m2)</u></li> </ul>	1x / cca 65 m <sup>2</sup>
Výtvarný ateliér	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— součástí je prostor pro hrnčířský kruh a keramickou pec</li> <li>— <u>součástí příruční sklad vybavení (nad rámec m2)</u></li> </ul>	1x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna polytechnická	<ul style="list-style-type: none"> <li>— špinavá (např. ponky, práce se dřevem) i čistá část (např. 3D tisk)</li> <li>— špinavá a čistá část musí umožnit oddělení či být přímo rozdělena do dvou samostatných prostor</li> <li>— napojení na VZT</li> <li>— <u>součástí příruční sklad vybavení (nad rámec m2)</u></li> </ul>	1x / 30 žáků

Cvičná kuchyně	<ul style="list-style-type: none"> <li>— prostor pro vaření ve 4 skupinách po 4 dětech (dřez, varná deska, trouba, pracovní plocha)</li> <li>— jídelní stůl/stoly pro 16 - 20 osob</li> <li>— zvážit napojení na stravovací provoz (např. příprava rautů)</li> <li>— napojení na VZT</li> </ul>	dle prostorové koncepce návrhu
Společné prostory školy	— včetně prostoru pro umístění společenských her (ping pong, stolní fotbal, air hockey apod.)	
<b>Stravovací provoz</b>		
Kuchyně + Výdej	<ul style="list-style-type: none"> <li>— jedná se o komplexní gastronomický provoz, který bude navržen s ohledem na správné provozní vazby, zásobování a celkovou kapacitu</li> <li>— výdej formou bufetu</li> <li>— výdej jídla pro cizí strávníky</li> </ul>	900 jídel
Jídelna	<ul style="list-style-type: none"> <li>— stravování ve 3 cyklech (žáci + pedagogové)</li> <li>— hygienická zóna s mytím rukou a sociální zázemí</li> <li>— zvážit multifunkčnost prostoru (možnost oddělení od výdeje), nebo možnost propojení s aulou</li> </ul>	min. 200 míst
<b>Družina (provozně oddělitelná část)</b>		
Vstup družina	— samostatný vstup nezávisle na provozu školy	
Oddělení družina	<ul style="list-style-type: none"> <li>— kapacita 30 žáků / oddělení</li> <li>— dvojice oddělení by měla umožňovat spojení do jednoho velkého prostoru, ideálně formou akustické posuvné stěny</li> <li>— přímá návaznost na venkovní prostor s herními prvky</li> </ul>	2x / cca 75 m <sup>2</sup>
Sklad družina		1x / cca 15 m <sup>2</sup>
Šatna družina	— formou botníků a háčků na svršky	60 žáků
Zázemí vychovatelů	<ul style="list-style-type: none"> <li>— možnost sezení u jednoho stolu pro cca 6 osob</li> <li>— místo pro odložení svršků, příruční kuchyňka, WC</li> </ul>	1x
WC pro žáky	— navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	kapacity s přihlédnutím ke zrušené vyhlášce č. 410/2005 Sb.
<b>I. stupeň</b>		
Kmenová učebna	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— maximální kapacita 30 žáků</li> <li>— součástí učebny dostatečná relaxační zóna</li> <li>— 4 učebny navrhnout o cca 30% větší pro využití družinou</li> </ul>	10x / cca 75 m <sup>2</sup>
Učebna jazyková	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— kapacita pro půlenou třídu (16 žáků)</li> </ul>	2x / cca 40 m <sup>2</sup>

Sklad pomůcek		1x / cca 15 m <sup>2</sup>
Kabinet pro pedagogy	<ul style="list-style-type: none"> <li>— formální i neformální prostor pro setkávání pedagogů, relaxaci a přípravu</li> <li>— součástí kuchyňka, prostor odložení věcí, pro přípravu (multifunkční tiskárna, laminátor, řezačka apod.) a odpočinek (pohodlný mobiliář)</li> <li>— zázemí asistentů pedagoga (alternativně může být řešen jako samostatný prostor)</li> </ul>	2x / 10 -12 pedagogů + 4 asistenti
WC pro pedagogy	— kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
WC pro žáky	— navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	dle normových požadavků
<b>II. stupeň</b>		
Kmenová učebna	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— maximální kapacita 30 žáků</li> </ul>	8x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna jazyková	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>— kapacita pro půlenou třídu (16 žáků)</li> </ul>	2x / cca 40 m <sup>2</sup>
Učebna přírodovědná (Biologie, Fyzika)	— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky	2x / cca 65 m <sup>2</sup>
Kabinet přírodovědný	— dostatečný prostor pro vestavěné skříně a pomůcky	2x / cca 15 -20 m <sup>2</sup>
Laboratoř a přípravná FY-CH	<ul style="list-style-type: none"> <li>— univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky FY-CH</li> <li>— prostorové řešení umožní standardní výuku a dále cca 16 stanišť se standardním vybavením pro pokusy</li> <li>— prostor pro uložení a přípravu chemikálií</li> <li>— samostatná VZT, digestoř</li> </ul>	1x / min 80 m <sup>2</sup>
Kabinet	<ul style="list-style-type: none"> <li>— dostatečný prostor pro vestavěné skříně a pomůcky</li> <li>— součástí kuchyňka, prostor odložení věcí, pro přípravu (multifunkční tiskárna, laminátor, řezačka apod.) a odpočinek (pohodlný mobiliář)</li> <li>— zázemí asistentů pedagoga (alternativně může být řešen jako samostatný prostor)</li> </ul>	2x / 12 pedagogů + 3 asistenti nebo 3x / 8 pedagogů + 2 asistenti
WC pro pedagogy	— kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
WC pro žáky	— navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	dle normových požadavků

<b>Vedení školy, administrativa, školní poradenské pracoviště</b>		
Ředitelna	— kancelář ředitele	1x
Zástupce ředitele	— kancelář pro 2 zástupce ředitele	1x
Malá zasedací místnost pro zaměstnance	— prostor pro jednací stůl pro max. 10 osob	
Sekretariát + další kancelářské prostory (Ekonomický úsek)	— zázemí pro 3 administrativní pracovníky personální, hospodář, účetní, ad.)	1x
Hovorna / Malá zasedací místnost	— místo pro jednání s rodiči a žáky v rámci školního poradenského pracoviště (pro pedagogy, metodika prevence, výchovného poradce) — jednací stůl pro max. 10 osob — ideálně blízko hlavního vstupu	1x
Školní poradenské pracoviště	— zázemí (minimálně 2 samostatné místnosti) pro činnost školního psychologa, speciálního pedagoga nebo výchovného poradce vždy s místem pro jednání s rodiči a žáky — zázemí by mělo být co nejvíce odděleno, aby poskytovalo bezpečné a diskrétní prostředí, zároveň se zde nachází citlivá dokumentace	2x / cca 15 m <sup>2</sup>
Archiv	— prostor pro archivaci dokumentů, spisová služba — Ideálně s možností rozdělení na 2 samostatně přístupné prostory	1x / cca 30 m <sup>2</sup>
Kabinet IT	— sklad s výdejnou počítačového vybavení (např. tablety)	1x / cca 20 m <sup>2</sup>
WC pro zaměstnance administrativy	— kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
Kuchyňka	— kuchyňská linka s myčkou a jídelní místo	dle prostorových možností
Copy centrum	— centrální prostor s copy technikou pro zaměstnance	dle prostorových možností
<b>Provozní zázemí</b>		
Skladové prostory	— sklad nábytku — sklad pomůcek a vybavení — sklad učebnic	max 3x / cca 40 m <sup>2</sup>
Serverovna	— odděleně od Kabinetu IT, ale v bezprostřední blízkosti	1x
Úklidové prostory	— 1x centrální úklidová místnost pro parkování a nabíjení úklidového stroje a skladování úklidových prostředků — na každém patře menší úklidová místnost s prostorem pro úklidový vozík	1x / cca 15-20 m <sup>2</sup>

Dílna a sklad údržby		1x / min 20 m <sup>2</sup>
Sklad zahradní techniky	— místo pro zahradní traktůrek, menší přívěs a další vybavení — s přímým přístupem na školní pozemek	1x / cca 30 m <sup>2</sup>
Technologie TZB, VZT	— prostory pro technická zařízení budovy	dle zvolených technologií
Odpadové hospodářství	— vhodné umístění uvnitř nebo vně budovy s ohledem na dopravní řešení	1x
Zázemí pro ostatní zaměstnance	— WC, sprchy, šatny (uklížečky, školník, údržbář apod.)	dle normových požadavků
Parkování kol zaměstnanců a sociální zázemí	— krytý a zabezpečený prostor pro parkování kol zaměstnanců (ideálně uvnitř budovy) s navazující šatnou pro cca 10 zaměstnanců a 2x sprchou (může být společně se zázemím ostatních zaměstnanců)	dle prostorových možností
<b>Sportoviště</b>		
Tělocvična	— hrací plocha min. 16 x 28 m (ideálně 20 x 40 m) plus doběhová zóna 2 m na všechny strany — min. světlá výška 7 m — možnost předělení na 3 samostatné plochy — tribuna pro min. 100 diváků (alespoň polovina sedících) — velký vstup pro stěhování objemného vybavení	1x
Nářadovna	— pro uložení cvičebních pomůcek a vybavení tělocvičny — prostor s přímou návazností na hrací plochu + část výměry může být rozdělena do menších prostor — část prostor se samostatným vstupem pro komerční využití	celkem cca 50 m <sup>2</sup>
Sklad vybavení	— pro uložení dalších cvičebních pomůcek, nábytku (např. stohovatelné židle), případně vybavení sportovního klubu	2x / cca 15 m <sup>2</sup>
Víceúčelový sál	— jednoduchý víceúčelový prostor s běžnou světlou výškou (ideálně 3 m), který může sloužit jako posilovna nebo zrcadlový sál pro skupinové cvičení	1x / cca 70 m <sup>2</sup>
Šatny	— šatna vč. hygienického zázemí, které je možné sdílet v rámci dvojice šaten	4x/15-20 osob
Šatna rozhodčí	— prostor pro převlékání vč. hygienického zázemí	1x
Kabinet tělocviku	— včetně prostoru pro převlékání a hygienického zázemí — slouží i jako ošetřovna	1x
WC pro veřejnost		dle normových požadavků
Úklidová místnost	— Úklidová místnost pro parkování a nabíjení úklidového stroje a skladování úklidových prostředků	1x

## Příloha č. 7

### Znění Kupní smlouvy na Základní školu

TATO SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI NEMOVITÉ VĚCI (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále je „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

[Společnost] (dále jen „Prodávající“); a

Obec Zeleneč, IČO: 00241041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91 (dále jen „Kupující“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „Smluvní strany“ a každý jednotlivě dále jen „Smluvní strana“)

## 1. Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy mají následující slovní spojení a výrazy tento význam:

<b>Pozemky</b>	znamená pozemek parc. č. [DOPLNIT], jehož součástí je budova č. p. [DOPLNIT], v katastrálním území [DOPLNIT] v obci [DOPLNIT], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [DOPLNIT], katastrálním pracovištěm [DOPLNIT], na listu vlastnictví číslo [DOPLNIT]. Pojem „Pozemek“ pak znamená kterýkoli z Pozemků.
<b>Pracovní den</b>	znamená den, ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost;
<b>Smlouva</b>	znamená tuto smlouvu.

## 2. Úvodní prohlášení

- 2.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (*Kopie výpisu z katastru nemovitostí*), jediným a výhradním vlastníkem Pozemků, přičemž není nijak omezen v nakládání s Pozemky a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.
- 2.2 Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že dne [DOPLNIT] byla uzavřena plánovací smlouva (dále jen „Plánovací smlouva“), v rámci které byla vymezena pravidla pro realizaci developerského projektu „Nový Zeleneč“ (dále jen „Projekt“). Smluvním stranám je obsah Plánovací smlouvy znám.
- 2.3 Prodávající prohlašuje, že součástí Pozemku je budova č. p. [DOPLNIT], která slouží a je objektivně schopná sloužit jako základní škola a která má vlastnosti sjednané v Plánovací smlouvě pro Základní školu (jak je tento pojem definován v Plánovací smlouvě) (dále jen „Základní škola“). Prodávající prohlašuje, že Základní škola byla řádně zkolaudována pro

provozování základní školy a že splňuje podmínky pro provozování základní školy podle příslušných právních předpisů. Příslušenstvím Základní školy (resp. Pozemků), které je rovněž předmětem převodu dle této Smlouvy, je veškeré vybavení Základní školy pořízené Developerem podle Plánovací smlouvy (zejména její Přílohy č. 20, v rozsahu dle čl. 4.10 Plánovací smlouvy), přičemž na tomto vybavení nevážnou žádná zatížení věcnými či obligačními právy jakýchkoliv osob.

- 2.4 Prodávající prohlašuje, že na Pozemcích nevážnou žádná zatížení věcnými či obligačními právy jakýchkoliv osob či věcí či jiné právní vady, které by nebyly zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, zejména prohlašuje, že Pozemky ani žádná jejich část nejsou zatíženy zástavním právem, pronajaty, vypůjčeny či propachtovány jakékoliv osobě.
- 2.5 Kupující prohlašuje a zaručuje, že je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.

### **3. Předmět smlouvy**

- 3.1 Prodávající prodává a přenechává Kupujícímu vlastnické právo k Pozemkům včetně příslušenství a Kupující od Prodávajícího Pozemky včetně příslušenství kupuje a přijímá do svého vlastnictví.
- 3.2 Smluvní strany si sjednaly, že Kupující bude zřizovatelem a provozovatelem Základní školy.
- 3.3 Kupující je povinen Pozemky užívat výlučně k provozování školského zařízení – základní školy, bez souhlasu Prodávajícího není oprávněn způsob užívání Pozemků jakkoli měnit a zavazuje se zajistit splnění této povinnosti i jakýmkoli budoucím provozovatelem Základní školy a/nebo vlastníkem Pozemků. V případě porušení povinností dle tohoto článku Smlouvy je Prodávající oprávněn od Smlouvy odstoupit.

### **4. Kupní cena**

- 4.1 Kupní cena za převod Pozemků se sjednává v celkové výši **[BUDE DOPLNĚNA VÝŠE URČENÁ DLE ČL. 4.7 PLÁNOVACÍ SMLOUVY]**, - Kč včetně DPH (dále jen „Kupní cena“).
- 4.2 Kupní cena je splatná do 30 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy

### **5. Předání a převzetí Pozemků**

- 5.1 Prodávající předá Pozemky Kupujícímu v termínu dle předchozí dohody, nejpozději však do 10 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy. V rámci předání Pozemků Prodávající Kupujícímu předá klíče a přístupové kódy k Základní škole a všem jejím místnostem, stejně tak veškeré dokumenty nutné k užívání předmětu koupě. O předání a převzetí Pozemků bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, ve kterém bude v podstatných ohledech zachycen technický stav Pozemků a staveb na nich umístěných.
- 5.2 Smluvní strany si poskytnou součinnost k převodu existujících i budoucích práv ze záruky za jakost díla stavby Základní školy z Prodávajícího na Kupujícího, a to v maximálním možném rozsahu.

### **6. Různé**

- 6.1 Smluvní strany výslovně vylučují použití všech dispozitivních ustanovení všech právních předpisů (ať již současných či budoucích), která by mohla založit právo kterékoli Smluvní strany odstoupit od této Smlouvy, tuto Smlouvu vypovědět nebo se domáhat zrušení Smlouvy

soudem či jiným orgánem veřejné moci či ji jinak ukončit, omezit, či zúžit, vyjma důvodů výslovně uvedených v této Smlouvě. Pro vyloučení všech pochybností se každá Smluvní strana veškerých výše uvedených práv vyplývajících z právních předpisů vzdává a zavazuje se je neuplatňovat.

- 6.2 Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude nejlépe odpovídat předmětu původního závadného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu po výzvě některé ze Smluvních stran.
- 6.3 Uvádí-li tato Smlouva, že některá ze Smluvních stran nebo třetí osoba má něco „zajistit“, je tento výraz použit k vyjádření toho, že příslušná Smluvní strana se zavazuje, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769 věta druhá Občanského zákoníku.
- 6.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu neuzavírají v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti či lehkomyšlně, nýbrž tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Smluvní strany se dále vzdávají svého práva dle § 1793 OZ a prohlašují, že vzájemná plnění dle této Smlouvy považují za rovnocenná a přijímají je za protihodnoty v této Smlouvě sjednané, přičemž souhlasí s jejich výší se zřetelem ke všem okolnostem rozhodným pro uzavření této Smlouvy, aniž by v nich spatřovaly jakýkoli nepoměr.
- 6.5 Každá ze Smluvních stran tímto na sebe přebírá riziko nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 6.6 Ustanovení § 558 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku se vylučuje a obchodní zvyklosti nemají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona.
- 6.7 Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.
- 6.8 Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis a Kupující obdrží dva (2) stejnopisy.
- 6.9 Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, v zestupně číslovaných dodatků opatřených úředně ověřenými podpisy Smluvních stran.
- 6.10 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující příloha:

Příloha 1: Kopie výpisu z katastru nemovitostí

## Příloha č. 8

### Předpokládané kapacity základní školy v Obci

Ročník	2022/2023	2023/2024	2024/2025			2025/2026			2026/2027			2027/2028			2028/2029			2029/2030		
			Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity	Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity	Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity	Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity	Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity	Počet tříd	Děti v ročníku	Volné kapacity
1.	45	54	2	44	4	2	40	8	2	40	8	2	47	1	2	48	0	2	39	9
2.	48	45	3	53	19	2	44	4	2	40	8	2	45	3	2	46	2	2	48	0
3.	60	47	2	49	-1	3	53	19	2	44	4	2	45	3	2	46	2	2	46	2
4.	71	60	2	55	-7	2	49	-1	3	53	19	2	48	0	2	49	-1	2	46	2
5.	75	74	3	59	13	2	55	-7	2	49	-1	3	57	15	2	49	-1	2	49	-1
6.	56	60	3	63	9	3	53	19	2	48	0	2	46	2	3	58	14	2	49	-1
7.	75	56	2	56	-8	3	63	9	3	53	19	2	42	6	2	47	1	3	58	14
8.	56	72	2	56	-8	2	56	-8	3	63	9	3	56	16	2	43	5	2	47	1
9.	54	54	3	70	2	2	56	-8	2	56	-8	3	65	7	3	57	15	2	43	5
Celkem	540	522	22	505	23	21	469	35	21	446	58	21	451	53	20	443	61	19	425	79

## Příloha č. 9

### Inženýrské sítě

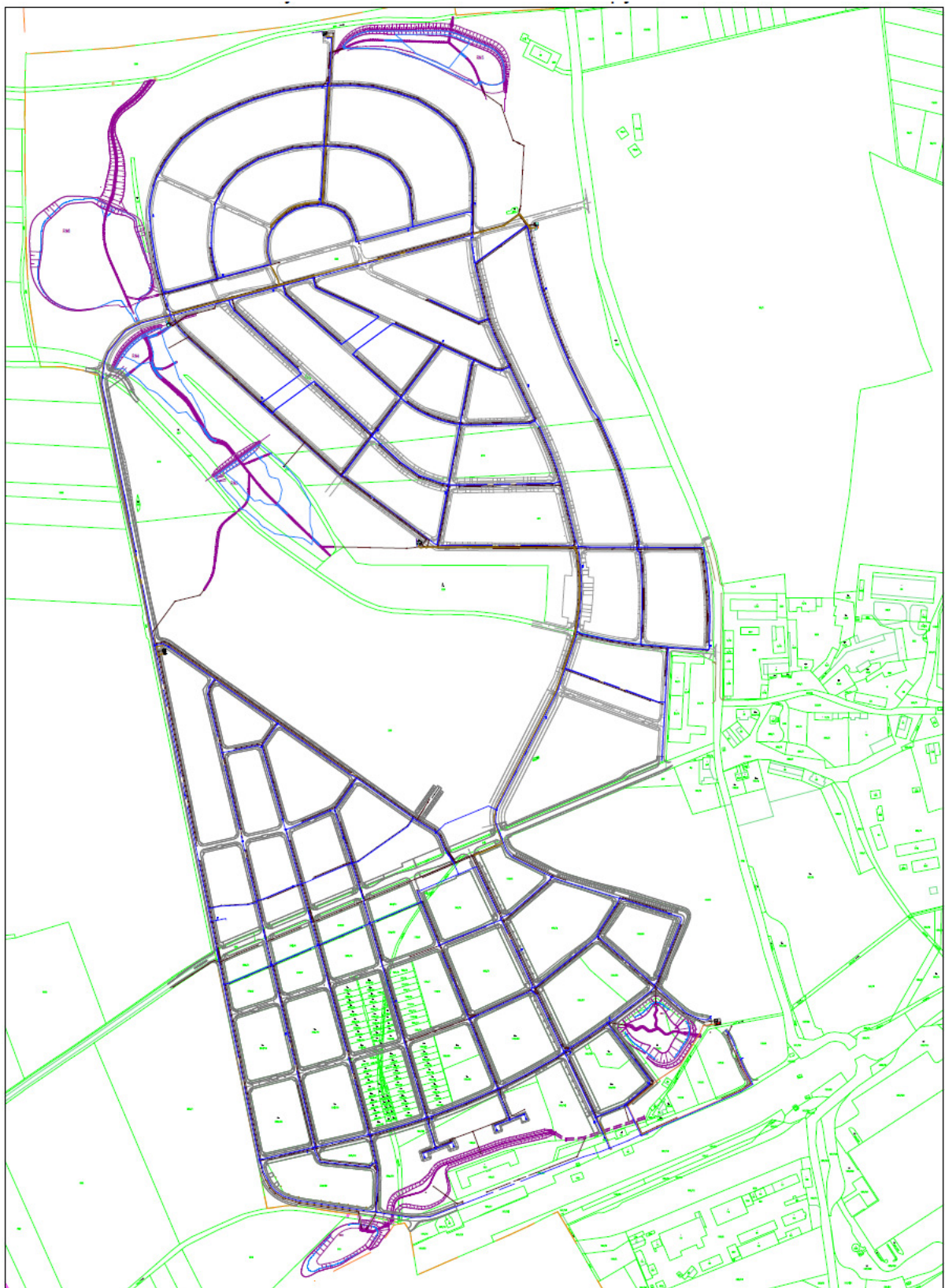
Příloha č. 9a - Seznam relevantních správních řízení upravujících Inženýrské sítě

Stavba	stav	povolení	podání / sp.zn. Řízení
ČOV	vydáno 24.11.2021, PM 28.12.2021	č.j.: MÚBNLSB-OŽP-122074/2021-PROMI	OŽP-21657/2021-PROMI
Vodohospodářská infrastruktura I. etapy	vydáno 20.10.2021, PM 22.11.2021	č.j.: MÚBNLSB-OŽP-112883/2021-PROMI	OŽP-21657/2021-PROMI
Vodovodní přívaděč a vodojem	vydáno 11.2.2022, PM 18.3.2022	č.j.: MÚBNLSB-OŽP-16371/2022-PROMI	OŽP-32446/2021-PROMI
Přeložky VN v majetku ČEZ	v realizaci podepsáno s ČEZ, staveniště předáno		MUC/00204/2022
Suchý poldr RN6	vydáno 28.6.2024, PM 6.8.2024	č.j.: MÚBNLSB-OŽP-89582/2024-PROMI	OŽP-14848/2024-PROMI
HTÚ	vydáno 8.7.2022, PM 10.8.2022	č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA	Výst. 4755/2022/NK
vodovodní a kanalizační přípojky	vydáno 8.7.2022, PM 10.8.2022	č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA	Výst. 4755/2022/NK
Energetická infrastruktura	vydáno 8.7.2022, PM 10.8.2022	č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA	Výst. 4755/2022/NK
Datová infrastruktura	vydáno 8.7.2022, PM 10.8.2022	č.j.: MÚBNLSB-OSÚÚPPP-65311/2022-KADNA	Výst. 4755/2022/NK
Přeložka VN/NN pod A3B3	vydáno 28.12.2022, nabylo právních účinků	č.j.: MUC/14099/2022	Sp. Zn.: MUC/12235/2022/L
Vodohospodářská infrastruktura II.Et.	vydáno 10.1.2024, PM 9.4.2025	č.j.: MÚBNLSB-OŽP-4499/2024-PROMI	OŽP-42247/2023-PROMI
Energetická infrastruktura II. Et	vydáno 21.5.2025, PM 24.6.2025	č.j.: 060975/2025/KUSK	Výst. 38521/2023/NK, SZ 099516/2024/KUSK ÚPS/DP
Energetická infrastruktura pro JIH	vydáno 2.9.2025, PM 4.10.2025	č.j.: 111709/2025/KUSK	Výst. 2662/2024/NK, SZ 099480/2024/KUSK ÚPS/AK
Dopravní infrastruktura I. Et.	vydáno 4.8.2021, PM 8.9.2021	č.j.: MÚBNLSB-OD-42046/2021-VEVEM	OD-12380/2021-BARRO
Dopravní infrastruktura II. Et.	vydáno 7.11.2023, PM 9.12.2023	č.j.: MÚBNLSB-OD-128286/2022-VEVEM	OD-31788/2022-VEVEM

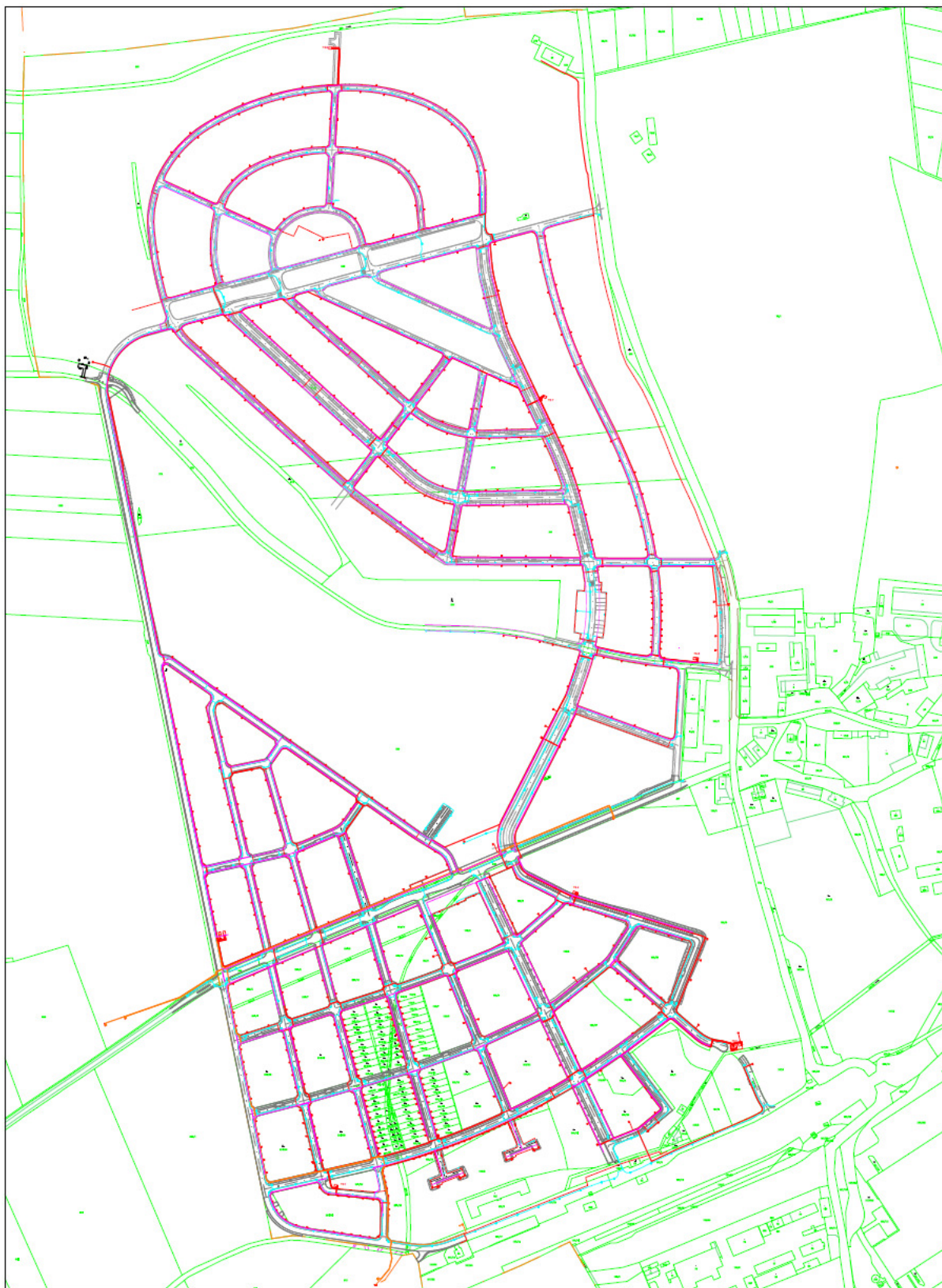
Příloha č. 9b – Nezávazný odhad celkových investičních nákladů jednotlivých položek Inženýrských sítí

1. čistírna odpadních vod: celkem 103 mil. Kč;
2. vodovodní řád: v 1. etapě 69 mil. Kč, ve 2. etapě 41 mil. Kč a ve 3. etapě 107 mil. Kč;
3. vodojem a vodovodní převaděč: celkem 45 mil. Kč;
4. splašková kanalizace: v 1. etapě 70 mil. Kč, ve 2. etapě 46 mil. Kč a ve 3. etapě 119 mil. Kč;
5. dešťová kanalizace: v 1. etapě 97 mil. Kč, ve 2. etapě 54 mil. Kč a ve 3. etapě 159 mil. Kč;
6. tlaková kanalizace: v 1. etapě 9 mil. Kč, ve 2. etapě 16 mil. Kč a ve 3. etapě 32 mil. Kč;
7. elektrické vedení: v 1. etapě 50 mil. Kč (včetně přeložky ČEZ v hodnotě 10 mil. Kč), ve 2. etapě 12 mil. Kč a ve 3. etapě 37 mil. Kč;
8. plynovod: v 1. etapě 17 mil. Kč, ve 2. etapě 8 mil. Kč a ve 3. etapě 18 mil. Kč;
9. vedení optického kabelu: v 1. etapě 25 mil. Kč, ve 2. etapě 8 mil. Kč a ve 3. etapě 25 mil. Kč.

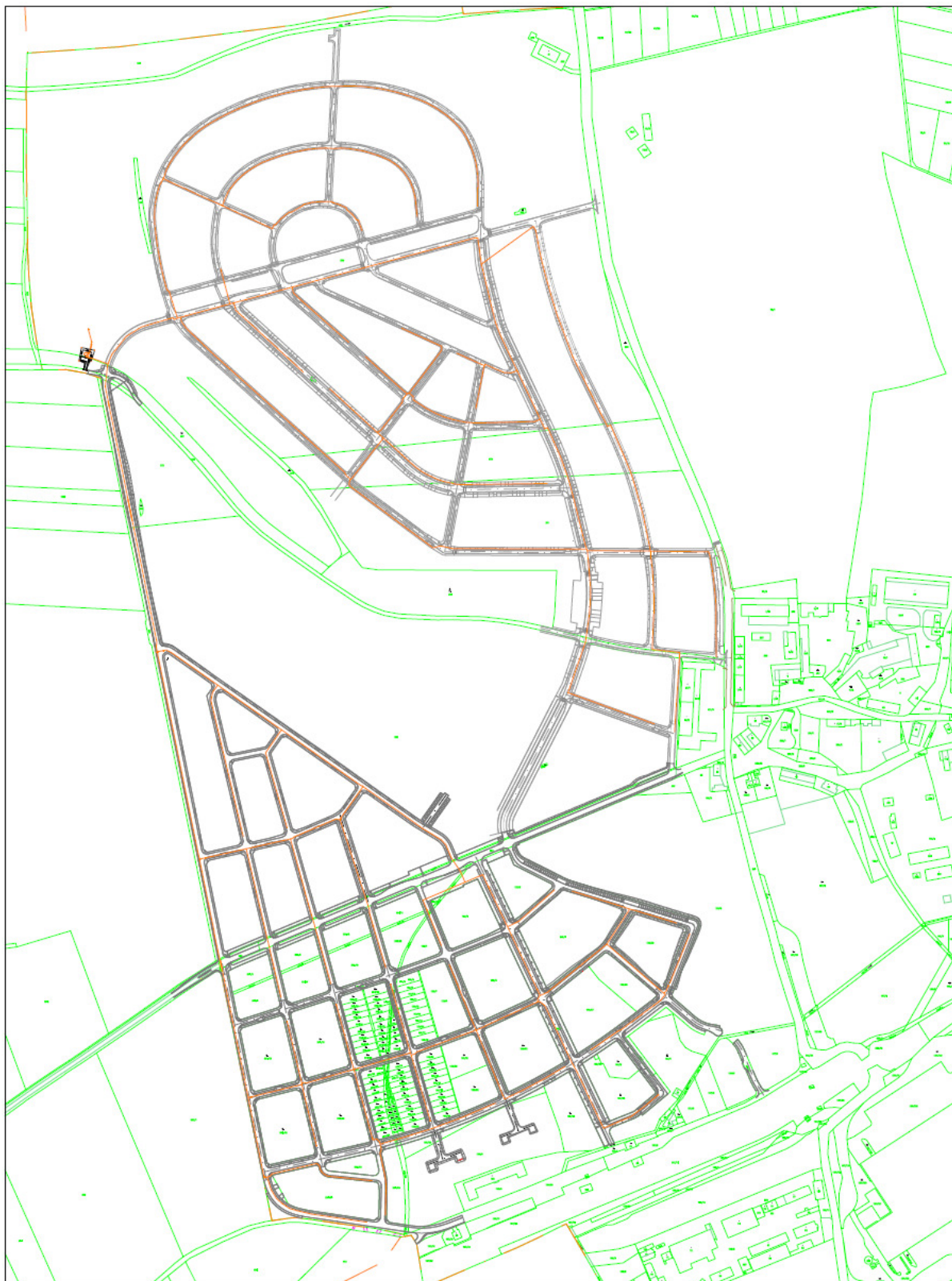
Příloha č. 9c – Schéma vodohospodářské infrastruktury na podkladu navržených komunikací a katastrální mapy



Příloha č. 9d – Schéma energetické infrastruktury na podkladu navržených komunikací a katastrální mapy (elektro, VO, data)

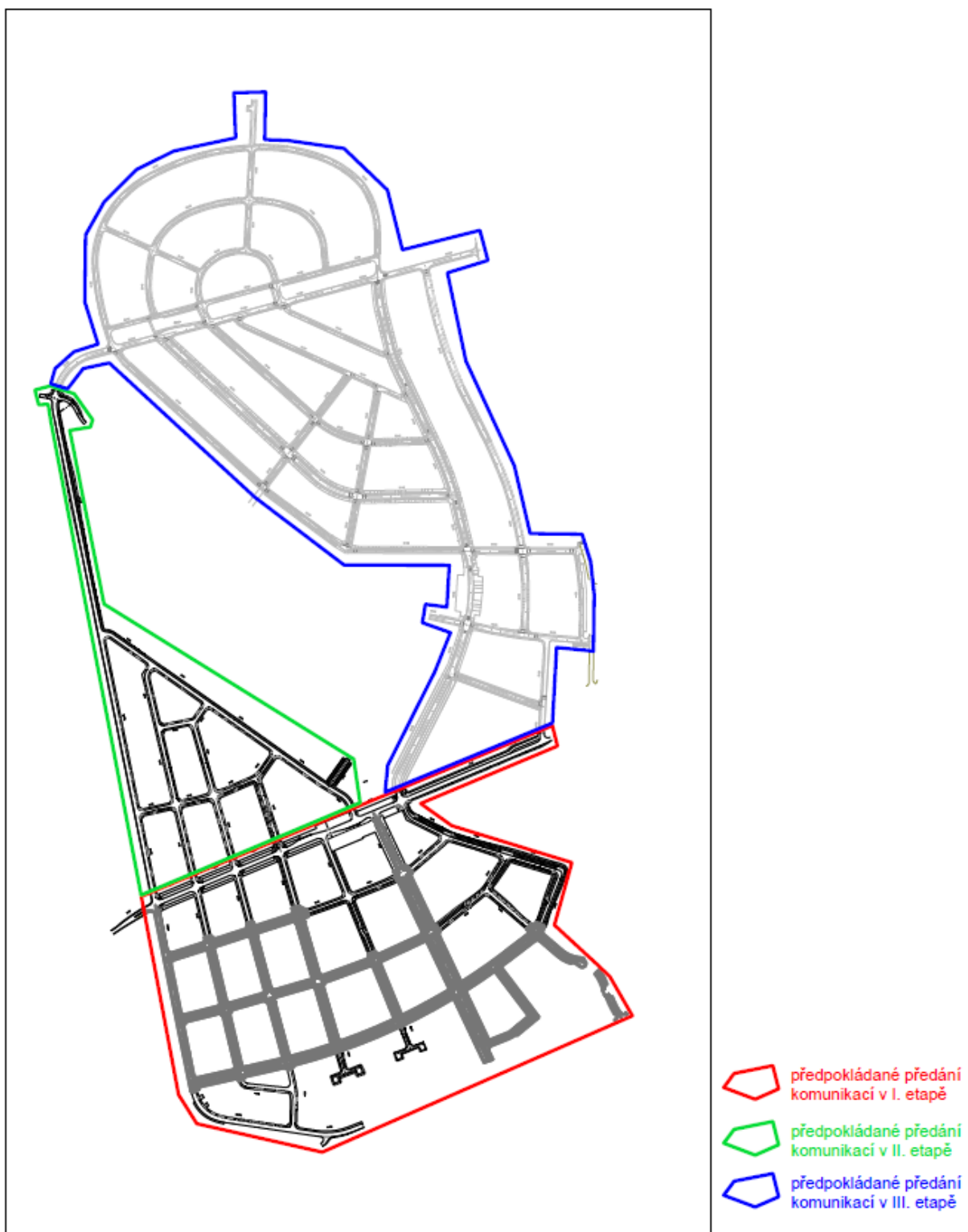


Příloha č. 9e – Schéma plynovodů na podkladu navržených komunikací a katastrální mapy



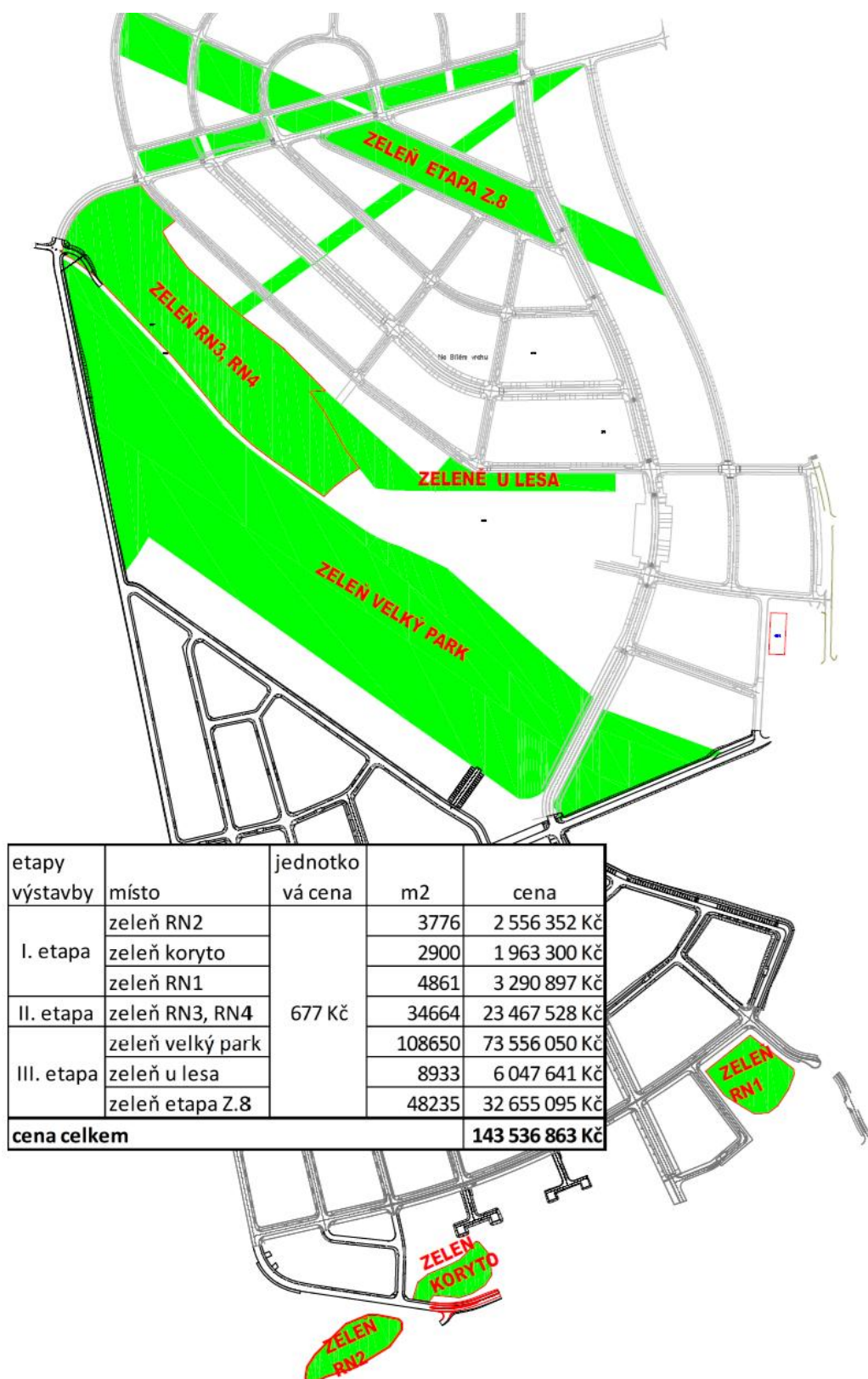
## Příloha č. 10

### Dopravní infrastruktura





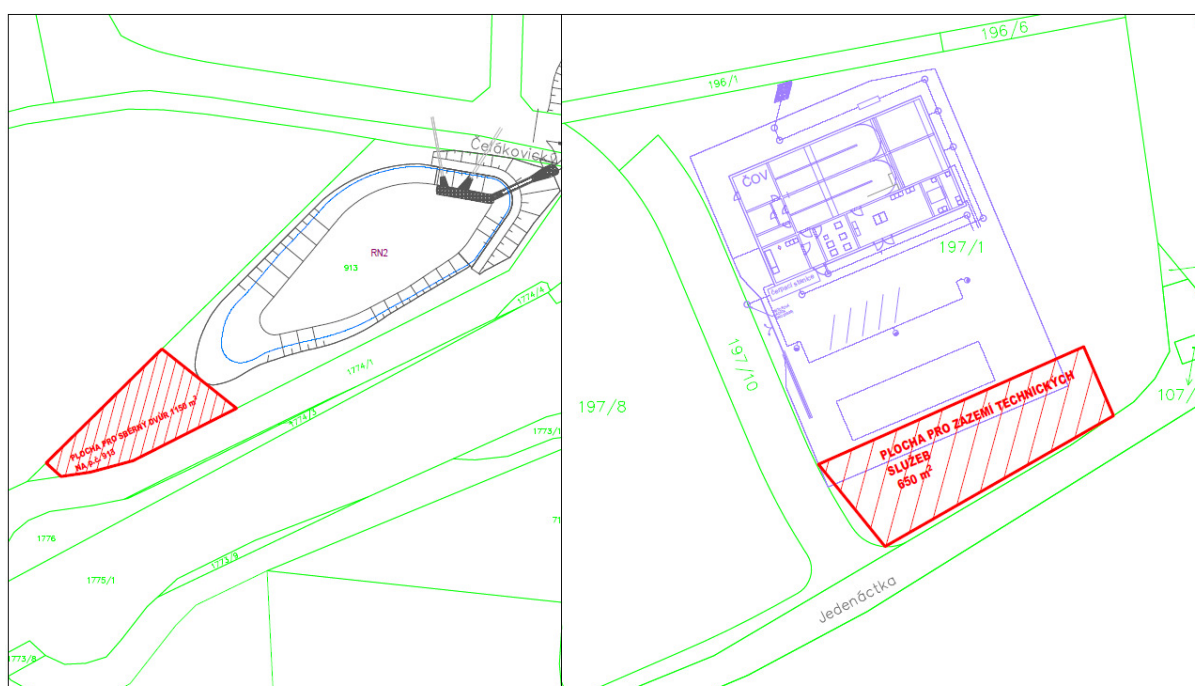
Příloha č. 11b – zakreslení ploch Zeleně v rámci Projektu



Nad rámec zde uvedených celků je součástí Zeleně dle Smlouvy a Přílohy č. 4 také zeleň v uličních prostorech v rámci etap Projektu I. – III.

## Příloha č. 12

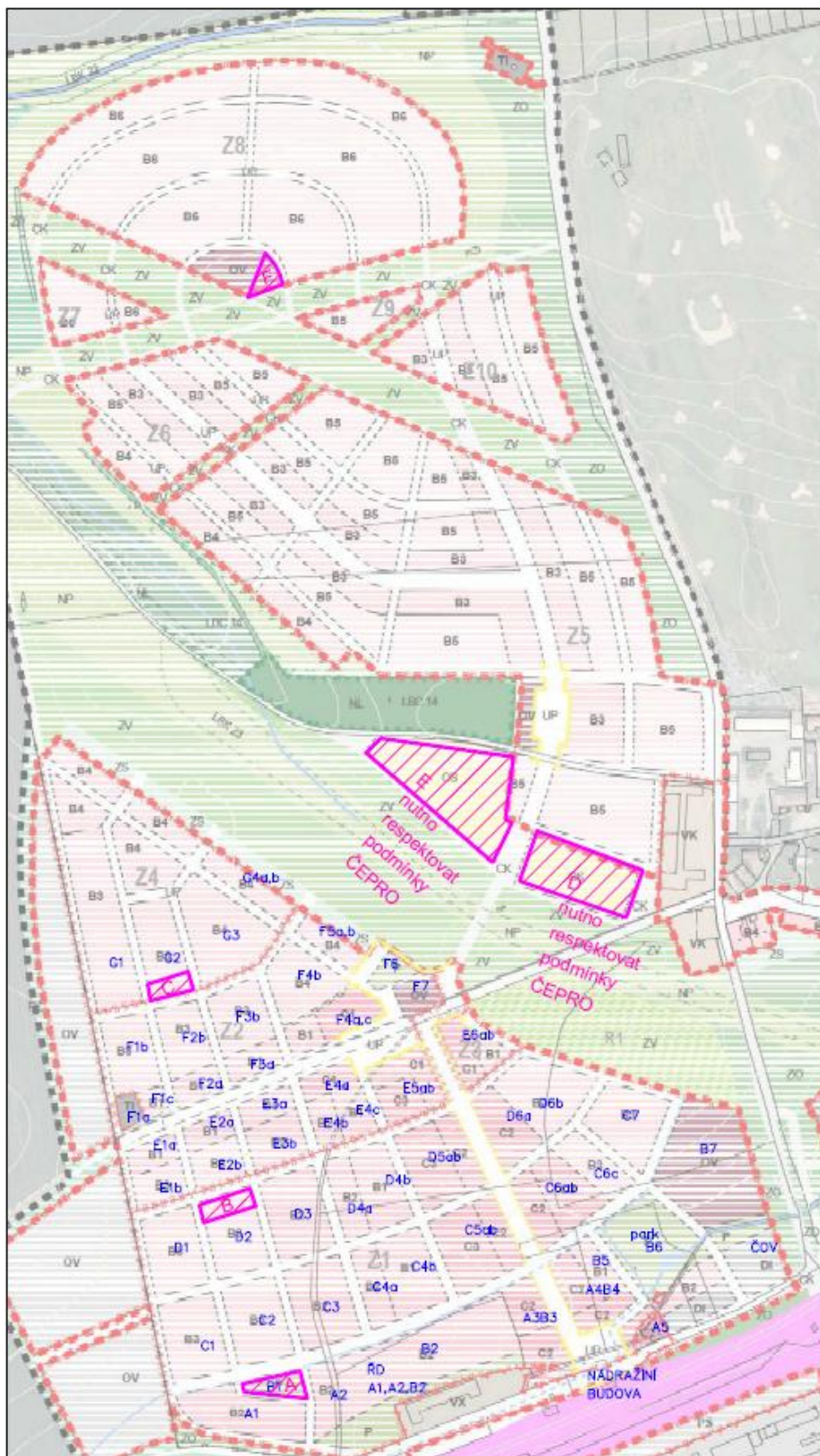
### Místní sběrný dvůr



Poznámka: plánovaná místa pro místní sběrný dvůr/technické služby mohou být v průběhu postupu výstavby Projektu revidována, aktualizována a přizpůsobována potřebám Projektu a Obce. Finanční prostředky do výše 3,0 mil. Kč dle přílohy č. 4 Smlouvy budou účelně využity pro realizaci a pořízení zázemí a techniky pro zajištění technických služeb pro k.ú. Mstětice.

## Příloha č. 13

### Sportoviště



#### Orientační výměra ploch

- A - 1400 m<sup>2</sup> - 2,5mil. Kč
- B - 810 m<sup>2</sup> - 0,75mil. Kč
- C - 900 m<sup>2</sup> - 0,75mil. Kč
- D - 7400 m<sup>2</sup> - 6,0mil. Kč
- E - 11500 m<sup>2</sup> - 4,0mil. Kč
- F - 900 m<sup>2</sup> - 1,0 mil. Kč

#### Poznámka:

- plochy A, B, C a F se můžou v závislosti na konkrétním projektu měnit o cca 10 - 15%. Plochy D a E jsou vymezeny orientačně jako nejvíce možné, jejich konkrétní návrh a velikost budou závislé na podmínkách ČEPRO a.s.
- plánovaná místa pro sportoviště mohou být v průběhu postupu výstavby projektu revidovány, aktualizovány a přizpůsobovány potřebám projektu a Obce
- finanční prostředky do výše 15,0 milionu Kč budou účelně využity pro realizaci sportovišť k.ú. Mstětice



vymezení prostor pro sportoviště / hřiště

Veškerá Sportoviště budou realizována v souladu s Principy Lege Artis a budou splňovat veškeré požadavky na provoz a zařízení dětských hřišť a sportovišť, zejména budou splňovat veškeré potřebné certifikace apod.

## **Příloha č. 14**

### **Komunitní prostory**

Developer se zavazuje v rámci Projektu vybudovat a převést Obci do vlastnictví (v režimu dle čl. 5. Smlouvy) Komunitní prostory využitelné pro komunitní účely v souhrnném rozsahu přinejmenším 410 m<sup>2</sup>. Smluvní strany se k datu uzavření Smlouvy dohodly, že Komunitní prostory budou umístěny v suterénu Mateřské školy a komunitní budově vybudované v rámci Projektu, jak je uvedeno níže v této příloze č. 14. Smluvní strany souhlasí, že finální podoba, umístění a dispozice Komunitních prostor budou předmětem jednání Smluvních stran po uzavření Smlouvy s tím, že Obec musí v rámci Komunitních prostor nabýt do vlastnictví prostory v souhrnném rozsahu přinejmenším 410 m<sup>2</sup>.

#### **1. Komunitní prostory v suterénu Mateřské školy**

Tyto prostory budou od ostatních prostor Mateřské školy odděleny a budou dostupné zvenčí samostatným vstupem. Komunitní prostory v suterénu Mateřské školy budou zahrnovat přinejmenším vstupní chodbu, sociální zařízení a 2 místnosti každá o velikosti minimálně 40 m<sup>2</sup>.

#### **2. Komunitní prostory v komunitní budově**

Komunitní budova bude realizována s příslušnou II. etapou na zastavitelné ploše Z.7 M.8 dle Územního plánu. Developer k datu uzavření Smlouvy zvažuje (a hodnota pozemků převáděných s komunitní budovou dle sloupce „Poznámky“ Přílohy č. 4 Smlouvy vychází z předpokladu) komunitní budovu vystavět na pozemcích a následně převést na Obec pozemky o rozloze 280 m<sup>2</sup> stavebních pozemků a 1.060 m<sup>2</sup> nestavebních pozemků (zahrada).

Prostory umístěné v této komunitní budově budou převáděny na Obec buď jako celá komunitní budova, nebo jako jednotlivé jednotky tak, aby Obec společně s Komunitními prostory v suterénu Mateřské školy nabyla do vlastnictví Komunitní prostory o garantované souhrnné ploše minimálně 410 m<sup>2</sup>.

Komunitní prostory v komunitní budově převáděné na Obec budou zahrnovat zejména (i) cvičební sál o ploše minimálně 150 m<sup>2</sup>, (ii) sál o ploše minimálně 100 m<sup>2</sup>, (iii) 4 klubovny s celkovou souhrnnou plochou alespoň 40 m<sup>2</sup> a (iv) sociální zařízení.

## Příloha č. 15

### Technické požadavky na veřejné osvětlení

Číslo	Základní technické parametry	Požadovaná hodnota
1.	Těleso svítidla	Tlakově litý hliník
2.	Kryt svítidla	Rovné tvrzené sklo
3.	Horní část svítidla	Svítidla se samočisticím efektem
4.	Polohování svítidla + -	min. (+-15°)
5.	Krytí svítidla	IP66
6.	Montáž svítidla	montáž na sloup/výložník průměr 48-60mm, variantně 60-76mm
7.	Hmotnost svítidla	Dle typu
8.	Konektivita	Možnost doplnění minimálně jednoho ZHAGA konektoru jako součást svítidla. Prolis ve spodní části pro montáž konektoru ve vodorovné poloze.
9.	Požadavek na servis	Beznářadový přístup do svítidla
10.	Velikost svítidla	Dle typu
11.	Chlazení	Pasivní
12.	Technologie osvětlení	Standardizované LED moduly ZHAGA
13.	Životnost LED	100.000 hodin L90B10
14.	Servisovatelnost	Možnost výměny LED zdrojů i předřadníku
15.	Variabilita	Možná zaměnitelnost LED modulů a driverů min. od dvou různých výrobců
16.	Dostupná teplota chromatičnosti	2700K, 3000K, 4000K, 5000K
17.	Účinnost svítidla	min. 118lm/W (při 2700K)
18.	Předřadník svítidla	Musí umožňovat programování svítidel dle předem schváleného časového plánu
19.	Pracovní teplota	teplota -40°C až + 55°C
20.	Index podání barev	RA>70
21.	Design	Stejný design pro všechny velikostní varianty
22.	Třída izolace	I, II
23.	Certifikace	CE, ENEC, ENEC+, CB, EMC, VIBRAČNÍ TEST, IDA
24.	EMC	EN 55015:2013 + A1:2015 / EN 61547:2009

25.		EN 61000-3-2:2019 / EN 61000-3-3:2013 + A1:2019
		EN 61000-4-5:2014 + A1:2018
		EN 62493:2015
26.	Vibrační test	EN 60598 - 1:2015 + A1:2018 article 4.20
27.	Zkouška odolnosti vnějších vlivů	ISO 9227 - 1000h
28.	Odolnost proti přepětí	10kV 1,2/50 ms

Záruka na svítidlo musí být minimálně 5 let.

## Příloha č. 16

### Vzor Kupní smlouvy na části Převáděné infrastruktury

**TATO SMLOUVA O PRODEJI A KOUPI NEMOVITÉ VĚCI** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena podle ustanovení § 2128 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále je „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

[**Společnost**] (dále jen „**Prodávající**“); a

**Obec Zeleneč**, IČO: 00241041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91 (dále jen „**Kupující**“)

(Prodávající a Kupující společně dále jen „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“)

#### 1. Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy mají následující slovní spojení a výrazy tento význam:

[**Infrastruktura**]

[**DOPLNIT**]

**Pozemky**

znamená pozemek parc. č. [**DOPLNIT**], jehož součástí je budova č. p. [**DOPLNIT**], v katastrálním území [**DOPLNIT**] v obci [**DOPLNIT**], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [**DOPLNIT**], katastrálním pracovištěm [**DOPLNIT**], na listu vlastnictví číslo [**DOPLNIT**]. Pojem „**Pozemek**“ pak znamená kterýkoli z Pozemků.

**Pracovní den**

znamená den, ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost;

**Smlouva**

znamená tuto smlouvu.

#### 2. Úvodní prohlášení

2.1 Prodávající prohlašuje a zaručuje, že je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (*Kopie výpisu z katastru nemovitostí*), jediným a výhradním vlastníkem Pozemků, přičemž není nijak omezen v nakládání s Pozemky a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.

2.2 [**Prodávající prohlašuje a zaručuje, že je jediným a výhradním vlastníkem Infrastruktury, přičemž není nijak omezen v nakládání s Infrastrukturou a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.**]

2.3 Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že dne [**DOPLNIT**] byla uzavřena plánovací smlouva (dále jen „**Plánovací smlouva**“), v rámci které byla vymezena pravidla pro realizaci developerského projektu „Nový Zeleneč“ (dále jen „**Projekt**“). Smluvním stranám je obsah Plánovací smlouvy znám.

2.4 Prodávající prohlašuje, že na Pozemcích nevážnou žádná zatížení věcnými či obligačními právy jakýchkoliv osob či věci či jiné právní vady, které by nebyly zjistitelné z výpisu z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy, zejména prohlašuje, že Pozemky ani žádná jejich část nejsou zatíženy zástavním právem, pronajaty, vypůjčeny či propachtovány jakékoliv osobě.

2.5 Kupující prohlašuje a zaručuje, že je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.

### 3. Předmět smlouvy

3.1 Prodávající prodává a přenechává Kupujícímu vlastnické právo k Pozemkům [a Infrastruktuře] a Kupující od Prodávajícího Pozemky [a Infrastrukturu] (dále jen „Předmět převodu“) kupuje a přijímá do svého vlastnictví.

### 4. Kupní cena

4.1 Kupní cena za převod Předmětu převodu se sjednává v celkové výši [BUDE DOPLNĚNA VÝŠE URČENÁ DLE ČL. 5.7 PLÁNOVACÍ SMLOUVY],- Kč včetně DPH (dále jen „Kupní cena“).

4.2 Kupní cena je splatná do 30 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy bezhotovostním převodem ve prospěch bankovního účtu Prodávajícího č. [DOPLNIT].

### 5. Předání a převzetí Předmětu převodu

5.1 Prodávající předá Předmět převodu Kupujícímu v termínu dle předchozí dohody, nejpozději však do 10 kalendářních dní ode dne uzavření této Smlouvy. V rámci předání Předmětu převodu Prodávající Kupujícímu předá veškeré dokumenty nutné k užívání Předmětu převodu. O předání a převzetí Předmětu převodu bude sepsán písemný předávací protokol podepsaný oběma Smluvními stranami, ve kterém bude v podstatných ohledech zachycen technický stav Předmětu převodu.

5.2 [Smluvní strany si poskytnou součinnost k převodu existujících i budoucích práv ze záruky za jakost díla stavby Infrastruktury z Prodávajícího na Kupujícího, a to v maximálním možném rozsahu.]

### 6. Různé

6.1 Smluvní strany výslovně vylučují použití všech dispozitivních ustanovení všech právních předpisů (ať již současných či budoucích), která by mohla založit právo Smluvních stran odstoupit od této Smlouvy, tuto Smlouvu vypovědět nebo se domáhat zrušení Smlouvy soudem či jiným orgánem veřejné moci či ji jinak ukončit, omezit, či zúžit. Pro vyloučení všech pochybností se Smluvní strany veškerých výše uvedených práv vyplývajících z právních předpisů vzdávají a zavazují se je neuplatňovat.

6.2 Pokud jakékoliv ustanovení této Smlouvy je nebo se stane neplatným, zdánlivým či nevymahatelným, nebude to mít vliv na platnost a vymahatelnost ostatních ustanovení této Smlouvy a Smluvní strany se zavazují nahradit takovéto neplatné, zdánlivé nebo nevymahatelné ustanovení novým, platným a vymahatelným ustanovením, jehož předmět bude

nejlépe odpovídat předmětu původního závadného ustanovení, a to bez zbytečného odkladu po výzvě některé ze Smluvních stran.

- 6.3 Uvádí-li tato Smlouva, že některá ze Smluvních stran nebo třetí osoba má něco „zajistit“, je tento výraz použit k vyjádření toho, že příslušná Smluvní strana se zavazuje, že třetí osoba splní, co bylo ujednáno, ve smyslu § 1769 věta druhá Občanského zákoníku.
- 6.4 Smluvní strany prohlašují, že tuto Smlouvu neuzavírají v tísní, nezkušenosti, rozumové slabosti či lehkomyšlně, nýbrž tato Smlouva odpovídá jejich pravé a svobodné vůli. Smluvní strany se dále vzdávají svého práva dle § 1793 OZ a prohlašují, že vzájemná plnění dle této Smlouvy považují za rovnocenná a přijímají je za protihodnoty v této Smlouvě sjednané, přičemž souhlasí s jejich výší se zřetelem ke všem okolnostem rozhodným pro uzavření této Smlouvy, aniž by v nich spatřovaly jakýkoli nepoměr.
- 6.5 Každá ze Smluvních stran tímto na sebe přebírá riziko nebezpečí změny okolností podle § 1765 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 6.6 Ustanovení § 558 odst. 2 věta druhá Občanského zákoníku se vylučuje a obchodní zvyklosti nemají přednost před dispozitivními ustanoveními zákona.
- 6.7 Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.
- 6.8 Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Prodávající obdrží jeden (1) stejnopis a Kupující obdrží dva (2) stejnopisy.
- 6.9 Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků opatřených úředně ověřenými podpisy Smluvních stran.
- 6.10 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující příloha:

Příloha 1: Kopie výpisu z katastru nemovitostí

## Příloha č. 17

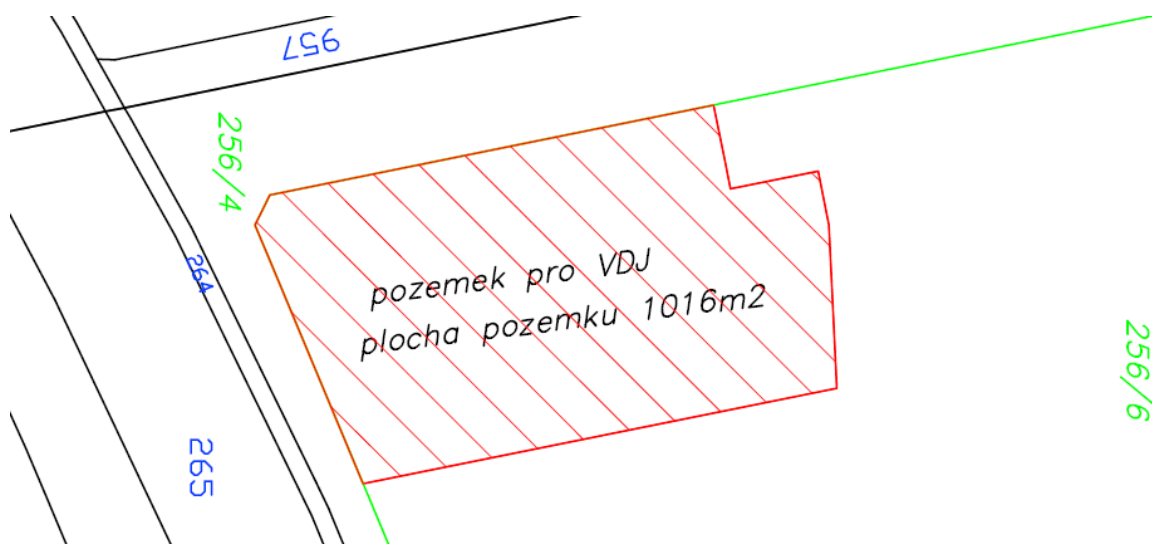
### Pozemky určené ke zřízení zajištění

#### 1. Čistírna odpadních vod

Pozemek parc. č. 197/1, katastrální území Mstětice, na němž se k datu uzavření Smlouvy realizuje (a stane se tak po svém dokončení a kolaudaci coby stavba součástí tohoto pozemku) Developerem vybudovaná čistírna odpadních vod.

#### 2. Vodojem

Pozemek, který vznikne po uzavření Smlouvy rozdělením pozemku parc. č. 256, katastrální území Mstětice, jak je uvedeno na obrázku níže, na němž se k datu uzavření Smlouvy realizuje (a stane se tak po svém dokončení a kolaudaci coby stavba součástí tohoto pozemku) Developerem vybudovaný vodojem.





## Příloha č. 18

### Vzor Smlouvy o zřízení zástavního práva

**TATO ZÁSTAVNÍ SMLOUVA** (dále jen „**Smlouva**“) byla uzavřena podle ustanovení § 1309 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále je „**Občanský zákoník**“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

**[Společnost]** (dále jen „**Zástavce**“); a

**Obec Zeleneč**, IČO: 00241041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91 (dále jen „**Zástavní věřitel**“)

(Zástavce a Zástavní věřitel společně dále jen „**Smluvní strany**“ a každý jednotlivě dále jen „**Smluvní strana**“)

#### 1. Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy mají následující slovní spojení a výrazy tento význam:

- |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dluh</b>           | znamená veškeré peněžité i nepeněžité dluhy Dlužníka vůči Zástavnímu věřiteli, současné i budoucí, vzniklé na základě Plánovací smlouvy (zejména povinnosti podle čl. 2.3 a/nebo 12.1 Plánovací smlouvy).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Dlužník</b>        | znamená společnost Nový Zeleneč a.s., IČO 278 25 981, se sídlem Krapkova 452/38, Nová Ulice, Olomouc, PSČ 77900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10025 a/nebo jejího právního nástupce a/nebo jinou osobu, která vstoupí do práv a povinností Developera podle Plánovací smlouvy.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Doba Zajištění</b> | znamená dobu začínající dnem zřízení Zástavního práva dle této Smlouvy a končící v:<br><ul style="list-style-type: none"><li>(a) den, kdy byl celý Zajištěný Dluh plně splněn a tomu odpovídající pohledávky Zástavního věřitele zcela uspokojeny, nebo</li><li>(b) den, kdy se Zástavní věřitel jednostranně výslovně písemně vzdal Zástavního práva zřízeného na základě této Smlouvy s úředně ověřeným podpisem oprávněného zástupce, nebo kdy Zástavní právo zřízené na základě této Smlouvy zaniklo z jiného důvodu, nebo</li><li>(c) den, kdy došlo k úplnému splnění všech povinností Developera podle článků 2.3, 3.3, 3.6, 3.7, 4.7, 4.10, 4.11, 5.7 a 12.1 (v případě vzniku povinností Developera dle čl. 12.1, nikoli pouze teoretických</li></ul> |

budoucích povinností Developera dle čl. 12.1) Plánovací smlouvy, nebo

(d) den, kdy došlo k nahrazení Zástavního práva bankovní zárukou nebo zřízením vázaného účtu ve smyslu čl. 11.6 Plánovací smlouvy, nebo

(e) den 31.12.2040, ledaže došlo k výkonu Zástavního práva podle této Smlouvy,

podle toho, který z těchto dnů (a) – (e) nastane nejdříve.

### **Pozemky**

znamená pozemek parc. č. [DOPLNIT], jehož součástí je budova č. p. [DOPLNIT], v katastrálním území [DOPLNIT] v obci [DOPLNIT], vše zapsáno v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro [DOPLNIT], katastrálním pracovištěm [DOPLNIT], na listu vlastnictví číslo [DOPLNIT]. Pojem „Pozemek“ pak znamená kterýkoli z Pozemků.

### **Pracovní den**

znamená den, ve který jsou banky v České republice běžně otevřeny pro veřejnost;

### **Smlouva**

znamená tuto smlouvu.

### **Zajištěný dluh**

znamená Dluh až do celkové výše [338.200.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 103.600.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 340.400.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)] Kč existující v době uzavření této Smlouvy a/nebo vzniklý kdykoliv v Době Zajištění.

### **Zástavní právo**

má význam uvedený v čl. 3.1 této Smlouvy.

### **Zákaz zcizení zatížení**

má význam uvedený v čl. 4.1 této Smlouvy.

## **2. Úvodní prohlášení**

2.1 Zástavce prohlašuje a zaručuje, že je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (*Kopie výpisu z katastru nemovitostí*), jediným a výhradním vlastníkem Pozemků, přičemž není nijak omezen v nakládání s Pozemky[, a současně jediným a výhradním vlastníkem vodojemu (coby liniové stavby ve smyslu ustanovení § 509 Občanského zákoníku), který [je k datu uzavření této Smlouvy v procesu výstavby na Pozemku / je funkcí budovy č. p. [DOPLNIT] umístěné na Pozemku (dále jen „Vodojem“),] a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.

2.2 Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že dne [DOPLNIT] byla uzavřena plánovací smlouva (dále jen „Plánovací smlouva“), v rámci které byla vymezena pravidla pro realizaci

developerského projektu „Nový Zeleneč“ (dále jen „Projekt“). Smluvním stranám je obsah Plánovací smlouvy znám.

### 3. Zřízení Zástavního práva

- 3.1 K zajištění řádného a včasného splacení Zajištěného dluhu zřizuje tímto Závávce ve prospěch Závavního věřitele zástavní právo k Pozemkům jako jistotu k zajištění Zajištěného Dluhu ve smyslu § 1309 a násl. Občanského zákoníku, a současně Závávce k zajištění řádného a včasného splacení Zajištěného dluhu tímto zřizuje ve prospěch Závavního věřitele zástavní právo k Vodojemu jako jistotu k zajištění Zajištěného Dluhu ve smyslu § 1309 a násl. (zejména § 1319 odst. 2) Občanského zákoníku,] (dále jen „Závavní právo“) a Závavní věřitel Závavní právo přijímá.
- 3.2 Závávce se zavazuje, že nezajistí závavním právem zapsaným ve výhodnějším pořadí než Závavní právo nový dluh ve prospěch jakékoli třetí osoby, dokud trvá Závavní právo.
- 3.3 Závavní právo vznikne vkladem do katastru nemovitostí [v případě Pozemků a zápisem do rejstříku zástav v případě Vodojemu] a zůstane v platnosti a účinnosti po Dobu Zajištění.
- 3.4 Po zániku Závavního práva poskytne Závavní věřitel Závávci na žádost Závávce potřebnou součinnost za účelem výmazu Závavního práva a Zákazu zcizení a zatížení z katastru nemovitostí [a rejstříku zástav].

### 4. Zákaz zcizení a zatížení

- 4.1 Závávce se zavazuje, že bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Závavního věřitele (i) nezatíží Pozemky [a Vodojem] jakýmkoliv právem jakékoli osoby, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp., a (ii) nezcizí Pozemky [ani Vodojem] na jakoukoli osobu vyjma Závavního věřitele (dále jen „Zákaz zcizení a zatížení“). Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako věcné právo a podléhá zápisu do katastru nemovitostí [v případě Pozemků a zápisu do rejstříku zástav v případě Vodojemu]. Závavní věřitel je povinen udělit souhlas se zatížením Pozemků [a Vodojemu] technickými věcnými břemeny inženýrských sítí atp. a také závavními a souvisejícími právy v horším pořadí než má Závavní věřitel v případě, že (i) oprávněným bude banka působící na území České republiky a současně (ii) oprávněná banka poskytne Závávci či osobě spřízněné se Závávce úvěr či jiné finanční zdroje za účelem financování Projektu.

### 5. Vklad Závavního práva a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí [a rejstříku zástav]

- 5.1 Závávce je povinen do pěti dnů následujících po uzavření této Smlouvy podat návrh na vklad Závavního práva a Zákazu zcizení a zatížení k Pozemkům do katastru nemovitostí u příslušného katastrálního úřadu a v téže lhůtě doručit Závavnímu věřiteli kopii návrhu opatřenou razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu. Poté, co obdrží vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o vkladu Závavního práva a/nebo Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí, je Závávce povinen neprodleně informovat o tomto rozhodnutí Závavního věřitele a doručit mu jeho kopii.
- 5.2 V rámci řízení u příslušného katastrálního úřadu Závávce učiní všechny kroky požadované k provedení vkladu Závavního práva do katastru nemovitostí ve prospěch Závavního věřitele.
- 5.3 [Závávce je povinen do pěti dnů následujících po uzavření této Smlouvy vyhotovit a ve spolupráci se Závavním věřitelem učinit veškerá právní a jiná jednání nezbytná k tomu, aby do rejstříku zástav bylo zapsáno Závavní právo a Zákaz zcizení a zatížení k Vodojemu (coby

liniové stavbě ve smyslu ustanovení § 509 Občanského zákoníku) ve smyslu ustanovení § 1319 odst. 2 Občanského zákoníku.

## 6. Prohlášení Zástavce

6.1 Zástavce činí následující prohlášení:

- (a) Pozemky [a Vodojem] jsou ve výlučném vlastnictví Zástavce;
- (b) zápis Pozemků v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu, a
- (c) Zástavní práva zřízená touto Smlouvou jsou sjednána platně a jsou vymahatelná; pokud (i) bude zahájen výkon Zástavního práva podle článku 8 této Smlouvy a současně (ii) kterékoliv Zástavní právo bude neplatné a/nebo nicotné a/nebo bude zjištěna jeho neplatnost a/nebo nicotnost, zavazuje se Zástavce zaplatit Zástavnímu věřiteli částku [155.700.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 47.700.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 156.600.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)] podle článku 7.3 této Smlouvy, přičemž zaplacením této částky dojde k zániku Zástavního práva a povinností Zástavce podle této Smlouvy.

## 7. Povinnosti Zástavce

7.1 Zástavce je povinen na své náklady a bez zbytečného odkladu učinit veškeré úkony, které mohou být Zástavním věřitelem požadovány pro:

- (a) vznik a ochranu Zástavního práva; a
- (b) umožnění výkonu Zástavního práva ve vztahu k Pozemkům [a Vodojemu], a v tomto ohledu zejména podepíše a vyhotoví jakékoli doklady, listiny a dohody a získá potřebné souhlasy, schválení a jiná zmocnění, a vydá veškeré pokyny, které bude Zástavní věřitel důvodně považovat za vhodné k výkonu jakéhokoli jeho práva dle této Smlouvy nebo příslušných právních předpisů.

7.2 Jakýkoli závazek Zástavce podle této Smlouvy zůstává v platnosti po Dobu Zajištění.

7.3 Zástavce a Zástavní věřitel se dohodli, že pro účely uplatnění práva Zástavce dle ustanovení § 1377 odst. 1 písm. d) Občanského zákoníku činí cena Pozemků [(včetně hodnoty Vodojemů coby zástavě dle této Smlouvy)] [155.700.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 47.700.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 156.600.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)].

## 8. Výkon Zástavního práva

8.1 V případě, že jakýkoli ze Zajištěných dluhů nebyl splněn řádně a včas a toto prodlení Zástavce trvá, má Zástavní věřitel povinnost, pokud to není v rozporu s kogentními ustanoveními právních předpisů účinnými v době realizace zajištění dle této Smlouvy:

- (a) učinit veškeré právní kroky k tomu, aby Pozemky [a Vodojem] neztratily na ceně a aby výkon Zástavního práva v souladu s touto Smlouvou nebyl nijak ohrožen; a
- (b) nechat Pozemky [a Vodojem] na náklady Zástavce ocenit znalcem určeným Zástavcem z okruhu následujících subjektů nebo jejich právních nástupců: (i) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 610 63 029), (ii) KPMG Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 005 53 115), (iii) Deloitte Advisory s.r.o. (identifikační číslo: 275 82 167), (iv) E & Y Valuations s.r.o. (identifikační číslo:

161 90 581), a (v) TPA Valuation & Advisory s.r.o., IČO: 25507796 (takto vybraná osoba dále jen „Znalec“).

- 8.2 Smluvní strany si, za dodržení podmínek sjednaných v tomto článku 8, dohodly pro výkon Zástavního práva pouze formu:
- (a) přímého prodeje Pozemků [a Vodojemu] třetí osobě dle volby Zástavního věřitele podle článku 8.4,
  - (b) prodej Pozemků [a Vodojemu] soudním prodejem podle ustanovení § 354 a násl. zákona č. 292/2013 Sb. o zvláštních řízeních soudních, a
  - (c) prodeje Pozemků [a Vodojemu] v dobrovolné dražbě v souladu s ustanoveními § 17 a násl. zákona č. 26/2000 Sb., o veřejných dražbách, ve znění pozdějších předpisů.
- 8.3 Pro vyloučení pochybností, výše uvedené způsoby výkonu Zástavního práva je Zástavní věřitel oprávněn využít ve vztahu ke všem Pozemkům [a Vodojemu] či kterémukoliv z Pozemků [a Vodojemu], a to dle svého výlučného uvážení.
- 8.4 Přímý prodej Pozemků [a Vodojemu]
- (a) Realizace přímým prodejem se bude řídit následujícími pravidly, jejichž dodržení Zástavním věřitelem bude *prima facie* považováno za vynaložení odborné péče a postup v zájmu Zástavního věřitele i Zástavce.
  - (b) Zástavní věřitel je oprávněn zpeněžit Pozemky [a Vodojem] nejdříve po uplynutí 90 dnů poté, co Zástavní věřitel započítá výkonu zástavního práva podle této Smlouvy oznámil Zástavci.
  - (c) Při prvním pokusu musí být Pozemky [a Vodojem] zpeněženy za cenu rovnající se nejméně 90 % hodnoty Pozemků [a Vodojemu] stanovené v ocenění, které Zástavní věřitel obdržel od jím jmenovaného Znalce (dále též „Hodnota zástavy“), nikoli však za cenu nižší než [118.370.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 36.260.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 119.140.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)].
  - (d) Nepodaří-li se Pozemky [a Vodojem] zpeněžit při prvním pokusu, je Zástavní věřitel oprávněn při opakovaném přímém prodeji zpeněžit Pozemky [a Vodojem] za nabídnutou cenu ve výši nejméně 80 % Hodnoty zástavy, nikoli však za cenu nižší než [101.460.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 31.080.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 102.120.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)].
  - (e) Zástavní věřitel je povinen na písemnou žádost Zástavce doložit, že s nabídkou přímého prodeje Pozemků [a Vodojemu] oslovil nejméně 3 potenciální zájemce, kterým lze v daném místě a čase potenciálně prodat věc srovnatelnou s Pozemky [a vodojemem] za srovnatelných okolností (Zástavní věřitel však není povinen provádět ekonomické či jiné odhady proveditelnosti obchodních záměrů potenciálních zájemců). Přímý prodej Pozemků [a Vodojemu] za cenu nižší než 80 % Hodnoty zástavy lze z důvodu nezájmu zahájit nejdříve po 180 dnech od oznámení započítání výkonu Zástavního práva podle této Smlouvy Zástavci; přičemž po uplynutí této lhůty může Zástavní věřitel prodat Pozemky [a Vodojem] za cenu nižší než je 80 % Hodnoty zástavy, nikoli však za cenu nižší než [84.550.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 25.900.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 85.100.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)]. Před touto lhůtou je Zástavní věřitel oprávněn Pozemky [a Vodojem] prodat přímým prodejem za kupní cenu nižší než 80 % Hodnoty zástavy pouze, pokud k tomu bude mít předchozí písemný souhlas Zástavce.

- (f) Zástavní věřitel je oprávněn pověřit provedením Přímého prodeje Pozemků [a Vodojemu] (nebo některými jednáními v souvislosti s ním) třetí osobu, jejíž předmět podnikání a zkušenosti zaručují řádné provedení Přímého prodeje Pozemků [a Vodojemu].

#### 8.5 Dobrovolná dražba

- (a) Pro určení ceny, za kterou se budou Pozemky [a Vodojem] zpeněžovat v rámci dobrovolné dražby podle článku 8.2 (c), se obdobně použijí ujednání článku 8.4 týkající se přímého prodeje Pozemků [a Vodojemu]. Nikdy však nesmí být Pozemky v rámci dobrovolné dražby prodány za cenu nižší než [84.550.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(i) / 25.900.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(ii) / 85.100.000,- Kč PRO ZÁSTAVU DLE čl. 11.2(a)(iii)].
- (b) Další podmínky dobrovolné dražby musejí být Zástavním věřitelem stanoveny tak, aby umožnily prodej Pozemků [a Vodojemu] za cenu, za kterou lze srovnatelné věci obvykle prodat na relevantním trhu za srovnatelných okolností na daném místě v daném čase při dodržení podmínky minimální ceny dle tohoto článku 8.

8.6 Zástavce je povinen v souvislosti s realizací zástavního práva Zástavním věřitelem poskytnout veškerou potřebnou součinnost, zejména Zástavnímu věřiteli opatřit a předat veškeré podklady, které jsou potřebné v souvislosti s realizací Zástavního práva.

8.7 Celkový výnos a peněžní prostředky získané realizací Zástavního práva podle tohoto článku 8. budou použity v následujícím pořadí, pokud z kogentních ustanovení právních předpisů nevyplýne něco jiného:

- (a) k uhrazení veškerých Zajištěných dluhů; a
- (b) veškerý výnos zbylý po uspokojení všech Zajištěných dluhů bude bez zbytečného odkladu vydán Zástavci, ledaže je sjednáno jinak.

### 9. Závěrečná ustanovení

9.1 Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.

9.2 Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu a jeden (1) stejnopis je určen pro řízení před příslušným katastrálním úřadem.

9.3 Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků opatřených úředně ověřenými podpisy Smluvních stran.

9.4 Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující příloha:

Příloha 1: Kopie výpisu z katastru nemovitostí

[BUDE-LI TO K DATU UZAVŘENÍ TÉTO SMLOUVY NEZBYTNÉ, ZEJMÉNA ZA ÚČELEM ZÁPISU ZÁSTAVNÍHO PRÁVA A ZÁKAZU ZCIZENÍ A ZATÍŽENÍ K VODOJEMU DO REJSTŘÍKU ZÁSTAV, BUDE TATO SMLOUVA UZAVŘENA VE FORMĚ NOTÁŘSKÉHO ZÁPISU; VEŠKERÉ NÁKLADY NA VYHOTOVENÍ NOTÁŘSKÉHO ZÁPISU NESE ZÁSTAVCE.]

## Příloha č. 19

### Vzor Smlouvy o zajišťovacím převodu práva

#### SMLOUVA O ZAJIŠŤOVACÍM PŘEVODU PRÁVA

TATO SMLOUVA O ZAJIŠŤOVACÍM PŘEVODU PRÁVA (dále jen „Smlouva“) byla uzavřena podle ustanovení § 2040 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále je „Občanský zákoník“), níže uvedeného dne, měsíce a roku mezi následujícími smluvními stranami

**[Společnost]** (dále jen „Dlužník“); a

Obec Zeleneč, IČO: 00241041, se sídlem Kasalova 467, Zeleneč, PSČ 250 91 (dále jen „Věřitel“)

(Dlužník a Věřitel společně dále jen „Smluvní strany“ a každý jednotlivě dále jen „Smluvní strana“)

#### 1. Definice a výklad

1.1. Pro účely této Smlouvy mají následující slovní spojení a výrazy tento význam:

<b>Developer</b>	znamená společnost Nový Zeleneč a.s., IČO 278 25 981, se sídlem Krapkova 452/38, Nová Ulice, Olomouc, PSČ 77900, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10025 a/nebo jejího právního nástupce a/nebo jinou osobu, která vstoupí do práv a povinností Developera podle Plánovací smlouvy;
<b>Dluh</b>	znamená veškeré peněžité i nepeněžité dluhy Developera vůči Věřiteli, současné i budoucí, vzniklé na základě Plánovací smlouvy (zejména povinnosti podle čl. 2.3 a/nebo 12.1 Plánovací smlouvy);
<b>Doba Zajištění</b>	má význam uvedený v čl. 3.2 této Smlouvy;
<b>Pozemek</b>	znamená pozemek parc. č. <b>[DOPLNIT]</b> , katastrální území <b>[DOPLNIT]</b> v obci <b>[DOPLNIT]</b> , zapsaný v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro <b>[DOPLNIT]</b> , katastrálním pracovištěm <b>[DOPLNIT]</b> , na listu vlastnictví číslo <b>[DOPLNIT]</b> ;
<b>Smlouva</b>	znamená tuto smlouvu;
<b>Zajištěný dluh</b>	znamená Dluh až do celkové výše 162.600.000,- Kč existující v době uzavření této Smlouvy a/nebo vzniklý kdykoliv v Době Zajištění;
<b>Zajišťovací převod</b>	má význam uvedený v čl. 3.1 této Smlouvy;
<b>Zákaz zcizení a zatížení</b>	má význam uvedený v čl. 4.1 této Smlouvy.

## 2. Úvodní prohlášení

- 2.1. Dlužník prohlašuje a zaručuje, že je v souladu s výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 1 této Smlouvy (*Kopie výpisu z katastru nemovitostí*), jediným a výhradním vlastníkem Pozemku, přičemž není nijak omezen v nakládání s Pozemkem a je plně oprávněn uzavřít tuto Smlouvu a plnit závazky z ní vyplývající.
- 2.2. Smluvní strany prohlašují a činí nesporným, že dne [DOPLNIT] byla uzavřena plánovací smlouva (dále jen „**Plánovací smlouva**“), v rámci které byla vymezena pravidla pro realizaci developerského projektu „Nový Zeleneč“. Smluvním stranám je obsah Plánovací smlouvy znám.

## 3. Zajišťovací převod Pozemku

- 3.1. K zajištění řádného a včasného splacení Zajištěného dluhu převádí tímto Dlužník na Věřitele dočasně vlastnické právo k Pozemku jako jistotu k zajištění Zajištěného Dluhu ve smyslu § 2040 a násl. Občanského zákoníku (dále jen „**Zajišťovací převod**“) a Věřitel přijímá Pozemek do svého vlastnictví. Smluvní strany sjednávají Zajišťovací převod s rozvazovací podmínkou uplynutí Doby Zajištění, tj. odchýlně od ustanovení § 2040 odst. 2 Občanského zákoníku.
- 3.2. Zajišťovací převod se zřizuje na dobu začínající dnem zřízení Zajišťovacího převodu dle této Smlouvy a končící v:
  - (a) den, kdy byl celý Zajištěný dluh plně splněn a tomu odpovídající pohledávky Věřitele zcela uspokojeny, nebo
  - (b) den, kdy se Věřitel jednostranně výslovně písemně vzdal Zajišťovacího převodu zřízeného na základě této Smlouvy s úředně ověřeným podpisem oprávněného zástupce, nebo
  - (c) den, kdy došlo k úplnému splnění všech povinností Developera podle článků 2.3, 3.3, 3.6, 3.7, 4.7, 4.10, 4.11, 5.7 a 12.1 (v případě vzniku povinností Developera dle čl. 12.1, nikoli pouze teoretických budoucích povinností Developera dle čl. 12.1) Plánovací smlouvy, nebo
  - (d) den, kdy došlo k nahrazení Zajišťovacího převodu bankovní zárukou nebo zřízením vázaného účtu ve smyslu čl. 11.6 Plánovací smlouvy, nebo
  - (e) den, kdy Zajišťovací převod zřízený na základě této Smlouvy zanikl z jiného důvodu, podle toho, který z těchto dnů (a) – (e) nastane nejdříve (dále jen „**Doba Zajištění**“).
- 3.3. Zajišťovací převod bude proveden vkladem do katastru nemovitostí spolu s poznámkou o dočasné povaze Zajišťovacího převodu a zůstane v platnosti a účinnosti po Dobu Zajištění, ledaže dojde k výkonu Zajišťovacího převodu podle článku 8.1, kdy se Zajišťovací převod stává nepodmíněným a konečným.
- 3.4. Po skončení Doby Zajištění z kteréhokoli z důvodů uvedených v čl. 3.2 odst. (a) - (e) poskytne Věřitel Dlužníkovi na žádost Dlužníka potřebnou součinnost k převodu vlastnického práva k Pozemku zpět na Dlužníka a/nebo k provedení patřičného vkladu a dalších zápisů do katastru nemovitostí tak, aby Dlužník byl v katastru nemovitostí opět zapsán jako nepodmíněný vlastník Pozemku.

## 4. Zákaz zcizení a zatížení

- 4.1. Věřitel se zavazuje, že po Dobu Zajištění bez předchozího výslovného a písemného souhlasu Dlužníka (i) nezatíží Pozemek právem jakékoliv osoby, s výjimkou technických věcných břemen inženýrských sítí atp., které je Věřitel naopak na vyzvu Dlužníka povinen nechat k Pozemku zřídit, a (ii) nezcízí Pozemek (dále jen „**Zákaz zcizení a zatížení**“). Zákaz zcizení a zatížení se sjednává jako věcné právo a podléhá zápisu do katastru nemovitostí

## **5. Vklad Zajišťovacího převodu a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí**

- 5.1. Dlužník je povinen do pěti dnů následujících po uzavření této Smlouvy podat návrh na vklad Zajišťovacího převodu a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí (dále jen „**Návrh na vklad**“) u příslušného katastrálního úřadu a v téže lhůtě doručit Věřiteli kopii Návrhu na vklad opatřenou razítkem podatelny příslušného katastrálního úřadu. Poté, co obdrží vyrozumění příslušného katastrálního úřadu o vkladu Zajišťovacího převodu a Zákazu zcizení a zatížení do katastru nemovitostí, je Dlužník povinen neprodleně informovat o tomto rozhodnutí Věřitele a doručit mu jeho kopii.
- 5.2. V rámci řízení u příslušného katastrálního úřadu o Návrhu na vklad Smluvní strany učiní všechny kroky požadované k provedení vkladu dle Návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

## **6. Prohlášení Dlužníka**

- 6.1. Dlužník činí následující prohlášení:
- a) Pozemek je ve výlučném vlastnictví Dlužníka;
  - b) zápis Pozemku v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu.

## **7. Povinnosti Dlužníka**

- 7.1. Dlužník je povinen na své náklady a bez zbytečného odkladu učinit veškeré úkony, které mohou být Věřitelem požadovány pro:
- (a) vznik a ochranu Zajišťovacího převodu; a
  - (b) umožnění výkonu Zajišťovacího převodu ve vztahu k Pozemku, a v tomto ohledu zejména podepíše a vyhotoví jakékoli doklady, listiny a dohody a získá potřebné souhlasy, schválení a jiná zmocnění, a vydá veškeré pokyny, které bude Věřitel důvodně považovat za vhodné k výkonu jakéhokoli jeho práva dle této Smlouvy nebo příslušných právních předpisů.
- 7.2. Jakýkoli závazek Dlužníka podle této Smlouvy zůstává v platnosti po Dobu Zajištění, ledaže došlo k výkonu Zajišťovacího převodu podle článku 8 této Smlouvy, kdy v takovém případě závazky Dlužníka podle článku 8 této Smlouvy trvají až do úplného vypořádání práv a povinností Smluvních stran z této Smlouvy.

## **8. Výkon Zajišťovacího převodu**

- 8.1. V případě, že Zajištěný dluh nebyl splněn řádně a včas a toto prodlení Dlužníka trvá i po uplynutí 8 (osmi) měsíců od původní splatnosti Zajištěných dluhů, se Věřitel stane nepodmíněným vlastníkem Pozemku.
- 8.2. Smluvní strany se dohodly, že pro účely uplatnění práva Věřitele dle ustanovení § 2044 odst. 2 Občanského zákoníku bude cena Pozemku v případě výkonu Zajišťovacího převodu dle tohoto čl. 8. určena znalcem jmenovaným Věřitelem z okruhu následujících subjektů nebo jejich právních nástupců: (i) PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 610 63 029), (ii) KPMG Česká republika, s.r.o. (identifikační číslo: 005 53 115), (iii) Deloitte Advisory s.r.o. (identifikační číslo: 275 82 167), (iv) E & Y Valuations s.r.o. (identifikační číslo: 161 90 581), a (v) TPA Valuation & Advisory s.r.o., IČO: 25507796, a to coby tržní cena Pozemku podle stavu k datu vyhotovení znaleckého posudku. Pokud Dlužník s takto stanovenou cenou Pozemku nebude souhlasit, má právo jmenovat znalce z okruhu dle předchozí věty; cena Pozemku bude v takovém případě stanovena jako aritmetický průměr obou znaleckých posudků. Bez ohledu na jiná ustanovení tohoto článku se Smluvní strany dohodly, že výsledná kupní cena Pozemku nesmí být nižší než 250,- Kč/m<sup>2</sup>, přičemž pokud by znalcem či znalci dle tohoto článku byla stanovena cena nižší, použije se právě cena stanovená jako násobek částky 250,- Kč a m<sup>2</sup> Pozemku. Věřitel je oprávněn určit znalce podle tohoto článku a nechat vypracovat znalecký posudek ještě před tím, než se Zajišťovací převod stal

konečným a nepodmíněným, nikoli však dříve než poté, co příslušný Zajištěný dluh nebyl splněn řádně a včas (tj. nikoli před začátkem běhu lhůty 8 měsíců dle čl. 8.1 této Smlouvy).

- 8.3. Cena Pozemku stanovená dle pravidel čl. 8.2 této Smlouvy bude použita na úhradu přetrvávajícího Zajištěného dluhu (resp. Zajištěný dluh bude ponížen o cenu Pozemku stanovenou dle pravidel čl. 8.2 této Smlouvy). V případě, že stanovená cena Pozemku převyšuje celkovou výši veškerých Zajištěných dluhů ke dni, kdy se Věřitel stal nepodmíněným vlastníkem Pozemku dle čl. 8.1 této Smlouvy, je Věřitel povinen uhradit Dlužníkovi tento rozdíl.
- 8.4. Dlužník je povinen v souvislosti s realizací Zajišťovacího převodu Věřitelem poskytnout veškerou potřebnou součinnost, zejména Věřiteli opatřit a předat veškeré podklady, které jsou potřebné v souvislosti s realizací Zajišťovacího převodu.

## **9. Závěrečná ustanovení**

- 9.1. Tato Smlouva (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky.
- 9.2. Tato Smlouva byla sepsána ve třech (3) vyhotoveních v českém jazyce. Každá ze Smluvních stran obdrží po jednom (1) stejnopisu a jeden (1) stejnopis je určen pro řízení před příslušným katastrálním úřadem.
- 9.3. Tato Smlouva je uzavřena písemně, ve formě listiny. Smluvní strany výslovně sjednávají, že tuto Smlouvu lze měnit či rušit pouze písemně, a to formou listinných, vzestupně číslovaných dodatků opatřených úředně ověřenými podpisy Smluvních stran.
- 9.4. Nedílnou součástí této Smlouvy tvoří následující příloha:

Příloha 1: Kopie výpisu z katastru nemovitostí

**Příloha č. 20**

**Vybavení Základní školy**

typ místnosti	požadavek	minimální počet kusů	poznámka
<b>kmenová učebna</b>			
<b>I. stupně</b>	jednomístná žákovská lavice	30	výškově nastavitelná, umožňující variabilní uspořádání lavic
	žákovská židle	30	výškově nastavitelná
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	velká skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	stůl pro asistenta pedagoga	1	
	ergonomická židle pro asistenta pedagoga	1	
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým magnetickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6" vizualizér	1	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení žákovských pomůcek	1	kapacita pro 30 žáků, organizace sešitů, učebnic, pomůcek, výtvarných potřeb, kombinace otevřených a zavřených částí
	koberec (výukový, velký)	1	
	sedací polštáře/taburety	10	
	boxy na výtvarné práce/pomůcky	30	
	lékárnička	1	
	odolné rostliny	5	
	státní znak	1	
velkoplošná nástěnka	2		
nástěnné hodiny tiché	1		
žákovské tablety	10	iPad	
úklidový set (skrytý)	1		
<b>klastr I. stupeň</b>	modulární lavice / sezení	14	
	Sedací prvky (taburety, kostky)	50	
	nízké stolky	8	
	velký koberec (výukový)	2	
	mobilní paravány	8	
	mobilní tabule / flipcharty	3	
	Magnetické / popisovatelné stěny		dle ploch
	Otevřené regály/knihovny	4	
	Boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	Dezinfekční stojan	1	
Akustické obklady stěn		zónové	
<b>kmenová učebna</b>			
<b>II. stupně</b>	jednomístná žákovská lavice	30	výškově nastavitelná, umožňující variabilní uspořádání lavic
	žákovská židle	30	výškově nastavitelná
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem

	velká skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	stůl pro asistenta pedagoga	1	
	ergonomická židle pro asistenta pedagoga	1	
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým magnetickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6" vizualizér	1	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení žákovských pomůcek	1	kapacita pro 30 žáků, organizace sešitů, učebnic, pomůcek, výtvarných potřeb, kombinace otevřených a zavřených částí
	koberec (výukový, velký)	1	
	sedací polštáře/taburety	10	
	boxy na výtvarné práce/pomůcky	30	
	lékárnička	1	
	odolné rostliny	5	
	státní znak	1	
	velkoplošná nástěnka	2	
	nástěnné hodiny tiché	1	
	žákovské tablety	10	iPad
	úklidový set (skrytý)	1	
<b>klastr II. stupeň</b>	Skupinové pracovní stoly (4–6 míst)	8	
	Pevné lavice podél stěn		
	Ergonomické židle (stohovatelné)	30	
	Sedací prvky (taburety, lavice)	20	
	Vysoké pracovní stoly pro práci vestoje	3	
	Individuální pracovní stolky	5	
	Mobilní paravány	8	
	Sdílené skříňe na pomůcky	3	
	Regály na rozpracované práce	3	
	Mobilní tabule / flipcharty	3	
	Velkoformátový monitor 65"	1	s možností bezdrátového sdílení obrazu dle ploch
	Magnetické / popisovatelné stěny		
	Otevřené regály/knihovny	4	
	Boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	Dezinfekční stojan	1	
	Akustické obklady stěn		zónové
<b>jazyková učebna</b>	Modulární žákovské stoly	15	výškově nastavitelná, umožňující variabilní uspořádání lavic
	Ergonomická žákovská židle	15	výškově nastavitelná
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"

	interaktivní plochý dotykový panel 86" dokovací stanice s USB-C připojením	1 1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6"	1	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení žákovských pomůcek	1	kapacita pro 30 žáků, organizace sešitů, učebnic, pomůcek, výtvarných potřeb, kombinace otevřených a zavřených částí
	velkoplošná nástěnka	2	
	žákovské tablety	15	iPad
	nástěnné hodiny	1	
<b>počítačová učebna</b>	žákovská lavice	15	výškově nastavitelná, umožňující variabilní uspořádání lavic
	žákovská židle	15	výškově nastavitelná
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86" dokovací stanice s USB-C připojením	1 16	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	velkoplošná nástěnka	2	
	stůl pro robotiku	1	velkoplošný s úložným prostorem pro robotické stavebnice
	žákovská sada LEGO Spike Prime	15	
	žákovská sada VEX 123	15	
	žákovská sada VEX IQ	15	
	NTB 15,6"	15	včetně bezdrátových myší
	lékárnička	1	
	nástěnné hodiny	1	
<b>biologie</b>	pracovní stoly s odolnou pracovní deskou		s pracovním prostorem pro 30 žáků
	Žákovské židle (stavitelné)	30	
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86" dokovací stanice s USB-C připojením	1 1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6"	2	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty

	vizualizér	1	
	stojan na nástěnné obrazy	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení pomůcek a demonstračních předmětů	1	dostatek úložného prostoru
	velkoplošná nástěnka	2	
	demonstrační stůl pro práci s vodou	1	dřez, voda, odolný povrch
	výlevka	1	
	učitelský demonstrační mikroskop	1	s digitálním displejem a výstupem na externí monitor
	žákovské mikroskopy	15	navíc sady pomůcek na mikroskopování
	preparační soupravy	16	
	žákovské sady Pasco sensorium biologie	5	
	žákovské NTB 15,6"	15	včetně bezdrátových myší
	žákovské tablety	15	iPad
	nástěnné hodiny	1	
	lékárnička	1	
<b>fyzika</b>	Laboratorní lavice (odolné)	15	
	Žákovské židle (stavitelné)	30	
	Elektrické zásuvky 230 V	ke každé lavici	
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	vrstva obrazovky, integrované reproduktory na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6"	2	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	vizualizér	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení pomůcek a demonstračních předmětů	1	dostatek úložného prostoru
	velkoplošná nástěnka	2	
	demonstrační stůl pro práci s elektřinou a fyzikální pokusy	1	integrované zásuvky
	žákovské sady Pasco sensorium fyzika	5	
	Pasco vozíkový Smart cart systém	1	
	žákovské NTB 15,6"	15	včetně bezdrátových myší
	žákovské tablety	15	iPad
	nástěnné hodiny	1	
	lékárnička	1	
<b>laboratoř</b>	Laboratorní lavice (odolné)	15	
	Žákovské židle (stavitelné)	30	
	Elektrické zásuvky 230 V	ke každé lavici	
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem

	skříň učitel'ská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitel'ském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6" vizualizér	2	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení pomůcek a demonstračních předmětů	1	dostatek úložného prostoru
	velkoplošná nástěnka	2	
	výlevka	1	
	žákovské NTB 15,6"	15	včetně bezdrátových myší
	žákovské tablety	15	iPad
	nástěnné hodiny	1	
	lékárníčka	1	
	demonstrační stůl pro práci s vodou a chemikáliemi	1	dřez, voda, odolný povrch, možnost připojit kahany
	digestoř	1	odsávání nad demonstračním stolem
	laboratorní váhy	5	
	žákovské sady Pasco sensorium chemie	5	
	žákovské sady chemie - sklo	16	
	zamykací skříň pro bezpečné uložení chemikálií	1	
	dostatečně dimenzované rozvody vody a umístění umyvadel		
<b>výtvarný ateliér</b>	učitel'ský stůl	1	
	učitel'ská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitel'ský zásuvkový box	1	v sestavě s učitel'ským stolem
	skříň učitel'ská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitel'ském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6" vizualizér	1	zabudovaný do nábytkové sestavy, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	nábytková vestavěná stěna pro uložení pomůcek a demonstračních předmětů	1	dostatek úložného prostoru
	velkoplošná nástěnka	2	
	dostatečně dimenzované rozvody vody a umístění umyvadel		
	dřevěné malířské stojany	30	
	policové regály/nábytková vestavěná stěna		uložení výtvarných potřeb, barev a materiálu
	keramická pec	1	

	pracovní stoly s odolnou pracovní deskou		s pracovním prostorem pro 30 žáků
	flipchartový stojan	1	
	sušící regály/stojany		
	nástěnné hodiny	1	
<b>polytechnická učebna</b>			se dvěma pracovními místy, s přípravou pro rychlou instalaci odnímatelných svěráků
	robustní pracovní stoly	15	
	výškově stavitelné žákovské židle	30	
	odnímatelné svěráky	16	
	demonstarční robustní pracovní stůl	1	s přípravou pro rychlou instalaci odnímatelných svěráků počet dle celkové koncepce učebny s dostatečnou úložnou kapacitou
	nástěnné panely pro uložení nářadí		
	učitelský robustní pracovní stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	uzamykatelná skříň učitelská	1	včetně přiznaného prostoru pro zabudování nabíjecího boxu
	posuvná dvoukřídlá tabule s keramickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 15 zařízení do velikosti 15.6"	1	mobilní, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	Stavitelné kovoé pracovní kozy	2 sady	
	Přenosný stojanový svěrák	2	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs, železo, piliny/dřevo
	boxy pro tříděný odpad	1	
	flipchartový stojan	1	
	uzamykatelné robustní skříňe na nářadí		dle celkové koncepce učebny
	vestavěný velkoplošný pracovní stůl s úložnými prostory		pro umístění 3D tiskáren, řezacího ploteru, diodového laseru, vyšívacího stroje
	3D tiskárny uzavřené	4	
	3D skenner s laserovým snímáním pro skenování malých až středně velkých objektů	1	
	diodová gravírka s certifikací laserové bezpečnosti Class I	1	minimální výkon 20W
	programovatelný vyšívací stroj	1	
	filtrace/odsávání pro diodovou gravírku	1	
	řezací plotr	1	pro řezání papíru, kartonu, vinylových fólií, kůže a látek, včetně možnosti embossování
	učitelská sada nářadí pro práci se dřevem a kovy	1	pila na dřevo, pila na železo, kladivo, palice, gumová palička, lupenková pila, řezák, sada svěrek, šroubováky (PH, PZ, ploché), sada kleští (kombinované, štípací, dlouhé špičaté, sika kleště), svinovací metr, úhlení, tesařský úhelník, značkovače, ocelové pravítko, sada pilníků, sada rašplí, sada ...
	učitelská sada aku nářadí	1	aku vrtačka/šroubovák, aku excentrická bruska, aku úhlová bruska, aku kotoučová pila, aku oscilační pila, aku přímočará pila, sada baterií
	žákovské sady nářadí pro práci se dřevem a kovy	15	pila na dřevo, pila na železo, kladivo, palice, gumová palička, lupenková pila, řezák, sada svěrek, šroubováky (PH, PZ, ploché), sada kleští (kombinované, štípací, dlouhé špičaté, sika kleště), svinovací metr, úhlení, tesařský úhelník, značkovače, ocelové pravítko, sada pilníků, sada rašplí, sada ...
	stojanová vrtačka	1	

	žákovská sada aku nářadí	5	aku vrtačka/šroubovák, aku excentrická bruska, aku přímočará pila, sada baterií
	lékárnička velká	1	
	průmyslový vysavač	2	kompatibilní s odsáváním na nářadí
	nástěnné hodiny	1	
	Pájecí stanice (nízkoteplotní)	10	
	Odsávání pájení	2	
	Multimetry	10	
	šicí stroje	6	
	krejčovská figurína	2	
	žákovské NTB 15,6"	15	včetně bezdrátových myší
	Výlevka	1	
	Umyvadlo s nerezovou deskou	2	
	Směrové pracovní osvětlení	sada	
<b>sklad</b>			
<b>polytechnické učebny</b>	Uzamykatelná chemická skříň	1	
	Kovové regály (nastavitelné)	4	
	Manipulační vozík	1	
	Police na kartony	3	
	Vertikální stojany na materiál dlouhý a tyčový materiál	1	
	Vertikální stojan na deskový materiál	1	
	Regálový systém se zásuvkami a boxy na drobný materiál	1	
	Regálový systém na uskladnění filamentů	1	
	Sušička filamentů	1	
<b>kabinet/sborovna</b>	pracovní stůl s výklopnými elektrickými zásuvkami a ethernet včetně uzamykatelných zásuvek		pro každého pedagogického pracovníka
<b>a</b>	otočná polstrovaná židle		pro každého pedagogického pracovníka
	úložná uzamykatelná skříň		pro každého pedagogického pracovníka
	centrální multifunkční zařízení		tiskárna/kopírka/skenner
	otevřené police		pro každého pedagogického pracovníka
	kuchyňský kout včetně lednice, mikrovlnné trouby a kávovaru	1	
	pracovní stůl pro přípravu materiálů	1	
	řezačka papírů	1	
	laminátor	1	
	věšák na kabáty	1	
	stojan na deštníky	1	
	magnetická nástěnka	1	pro každého pedagogického pracovníka
	konferenční stůl	1	
	odpočinková sedačka/křesla	6	
	flipchartový stojan	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita, kombinace - plast, papír, směs
	rostliny odolné	5	
	nástěnné hodiny	1	
	akustické zástěny/rozdělovníky	4	
	lékárnička	1	
	Popisovatelná stěna / tabule	1	
	pracovní NTB 15,6"		pro každého pedagogického pracovníka
<b>ředitelna</b>	polohovatelný pracovní stůl	1	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu	1	
	otočná ergonomická židle	1	
	Nízké skříně	2	
	tiskárna/skenner (A4)	1	tiskárna/kopírka/skenner

	otevřené police/knihovna		
	věšák na kabáty	1	
	stojan na deštníky	1	
	Trezor (malý)	1	
	Rostliny (reprezentativní)	3	
	konferenční stůl	1	
	křesla	4	
	skartovačka	1	
	lékárnička	1	
	bezpečnostní tlačítko		
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	1	
<b>kancelář</b>			
<b>zástupce ředitele</b>			
<b>školy</b>	polohovatelný pracovní stůl	2	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu	2	
	otočná ergonomická židle	2	
	Nízké skříně	4	
	otevřené police/knihovna		
	věšák na kabáty	1	
	stojan na deštníky	1	
	Rostliny (reprezentativní)	3	
	lékárnička	1	
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	2	
<b>sekretariát</b>	polohovatelný pracovní stůl	2	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu	2	
	Kartotéka	1	
	Nízké komody	2	
	Uzamykatelné skříně (vysoké)	2	
	otočná ergonomická židle	2	
	Přístavné pracovní plochy	2	
	Trezor	1	
	Židle pro návštěvy	2	
	centrální multifunkční zařízení A3/A4	1	tiskárna/kopírka/skenner
	otevřené police/knihovna	2	
	stolní řezačka papírů	1	
	laminátor	1	
	Nástěnné hodiny	1	
	věšák na kabáty	1	
	Boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	skartovačka (min. P-4)	1	
	monitor 30" s integrovanou dokovací stanicí	2	
	kuchyňský kout včetně lednice, mikrovlnné trouby a kávovaru	1	
<b>zasedací místnost</b>			
	jednací stůl pro 8 - 10 osob	1	
	jednací křesílka	8	
	Velkoformátový monitor 75"	1	
	Bezdrátové sdílení obrazu	1	
	Videokonferenční kamera	1	
	Flipchart	1	
	Popisovatelné stěny	dle ploch	
	Koberec / textilní prvky	1	
	Servírovací stolek	1	
	Hodiny (tiché)	1	
<b>hovorna</b>			
	Kulatý nebo oválný stůl	1	
	Pohodlné židle / křesla	4	

	Nízký konferenční stůlek	1	
	Akustické stěnové panely	dle ploch	
	Rostliny	3	
	Hodiny (tiché)	1	
	Tišňové tlačítko	1	
<b>místnost psychologa</b>	Pohodlná křesla / terapeutické židle	3	
	Malý kulatý stůlek	1	
	Sedací vak	2	
	koberec	1	
	polohovatelný pracovní stůl	1	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu	2	
	Ergonomická židle	1	
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	1	
	Uzamykatelná skříň	1	
	Otevřený regál (nízký)	1	
	Akustické stěnové panely	dle ploch	
	Živé rostliny	3	
	Hodiny (tiché)	1	
	Lékárnička	1	
	Tišňové tlačítko	1	
<b>místnost speciálního pedagoga</b>	polohovatelný pracovní stůl	2	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu	2	
	otočná ergonomická židle	2	
	Otevřené regály	2	nábytková stěna, kombinace s uzavřenými částmi, na pomůcky pro speciální pedagogiku
	Sedací vak	2	
	koberec	1	
	stůl	1	pro práci s žáky
	židle	4	pro práci s žáky
	Uzamykatelná skříň	2	
	Hodiny (tiché)	1	
	Lékárnička	1	
<b>archiv</b>	Kovové archivní regály (výškové)	dle dispozic místnosti	
	Přestavitelné police	dle dispozic místnosti	
	Regály na šanonony A4	dle dispozic místnosti	
	Pracovní stůl	1	
	Kancelářská židle	1	
	Stolní lampa	1	
<b>poradenské pracoviště</b>	polohovatelný pracovní stůl		
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu stolu		
	otočná polstrovaná židle		
	centrální multifunkční zařízení		tiskárna/kopírka/skenner
	otevřené police/knihovna		
	řezačka papírů		
	laminátor		
	skartovačka		
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí		
<b>tělocvična</b>	Polopřenosná hrazda	1	

Konstrukce pro šplh na 4 tyče + 3x tyč(7m) + lano	1
Žebřiny	8
Konstrukce pro gymnastické kruhy + kruhy	1
Švédské lavičky 3m	10
Basketbalová konstrukce elektricky sklopné koše pod strop (na délku tělocvičny)	2
Basketbalová konstrukce přídatná pro regulaci výšky desky s košem 2,60 až 3,05 m + koše	4
Dělicí síť tělocvičny	1
Florbalová branka	2
Ochranné sítě na okna	

Kotvení do podlahy: na branky -florbal, házená, minikopaná, volejbalových a nohejbalových sloupků	
Kotvení: šplhacích tyčí	1
Kotvení: hrazdy	1
Kotvení pro síť na badminton - podlahová pouzdra (pár)	1
Sloupky + držák: volejbal (pár)	1
Sloupky + držák: nohejbal (pár)	1
Sloupky + držák: sady badminton (pár)	2

lajnování: volejbal, házená, basketbal, 2x hřiště na šířku tělocvičny-badminton, tečky na rozcvičku	
Ozvučení tělocvičny (reproduktory, ovladací pult, mikrofon)	1
Připojení na internet	1
Hodiny	1
Světelný ukazatel skóre	1
Horolezecká stěna boulder	1
Žíněnka pod horolezeckou stěnu	1
Zobrazovací technika (panel)	1

<b>nářadovna</b>	
Nesmekavá žíněnka	10
Karimatka	30
Švédská bedna 7 dílná dřevěná + kůže	1
Molitanová bedna 4 dílná (120cm)	2

Gymnastická koza nastavitelná (kůže) 65-75cm	1
Gymnastická koza nastavitelná (kůže) 90-140cm	1
Odrasový můstek	2
Gymnastický koberec 10m / Airtrack MASTER	
nafukovací žíněnka 10m	1
Gymnastický klín	1
Cvičná kladinka 5m, výška 50cm	1
Souprava pojezdů pro tělocvičné nářadí (pár)	1
Doskočiště na výšku 300x340x80 (pokud venkovní + krycí konstrukce)	1
Laminátová laťka	1
Gumová laťka	1
Stojan na laťku (pár)	1
Měřič výšky	1

Překážka sklopná tréninková s pružinou - 65-106 cm	12
Překážka sklopná tréninková venkovní překážky	30
Startovací klapka	1
Vnitřní startovací bloky	5

Startovací bloky venkovní	5	
Štafetový kolík	6	
Vrhací koule 1kg	3	
Vrhací koule: 2kg	3	
Vrhací koule: 3kg	3	
Kriketový míček	30	
Tenisový míček	30	
Míče: volejbal	30	
Míče: házená	30	
Míče: basketbal	30	
Míče: florbal	50	
Florbalová hole	30	
Brankářská výstroj na florbal	2	
Míče: fotbal	15	
Sít: volejbalová	1	
Sít: nohejbalová	1	
Stojany na badminton + síť (sada)		
Pojízdné vozíky na míče	4	
Gumový míč průměr 20cm	30	
švihadla 2 délky	2x30	
Tréninkový žebřík	4	
tréninková překážka insportline - 2 výšky	2 x 20	
Overball 55cm	15	
Obruče	30	
Šátek	30	
Medicinbal: 1kg	4	
Medicinbal: 3kg	4	
Vytyčovací mety	100	
Vytyčovací kužely	20	
Softbalová pálka	2	
Míček softbal	10	
Mety pro softbal	6	
Sada pro chytače (helma, rukavice)	1	
Ringo kroužek	10	
Přetahovací lano 15m	1	
Pásmo 20m	1	
Pásmo 50m	1	
Rozlišovací nátělníky 4 barvy x 15ks malá velikost (140)	4x15	
Rozlišovací nátělníky 4 barvy x 15ks velká velikost (160)	4x15	
Stupně vítězů	1	
Hrablo na doskočiště	2	
Košťe	2	
Regály s boxy na pomůcky		komplexní systém
Kompresor na míče	1	

#### recepce

recepční pult dvoumístný	1	
ergonomická pracovní židle	1	
pracovní PC	1	
monitory	2	
IP telefon	1	
uzamykatelný kontejner pod stůl	2	
uzamykatelná skříň	1	
uzamykatelná skříň pro ztráty a nálezy	1	
uzamykatelná skříňka na klíče	1	
tísňové tlačítko	1	
hodiny	1	
stojna na letáky	1	
uzamykatelná nástěnka/vývěska		velkoformátová, minimálně 16 x A4

	věšák na kabáty	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	lékarnička	1	
	dezinfekční stojan	1	
<b>vstupní foyer</b>	Velkoformátový orientační plán školy		
	Směrové piktogramy		
	Digitální infopanel (65–75")	1	
	Analogové hodiny (průměr ≥ 40 cm)	1	
	Lavice / modulární sedačky	5	
	Zásuvky / USB moduly	5	u lavic/modulárních sedaček
	Výstavní panely (mobilní)	8	
	Vitríny (uzamykatelné)	3	
	Rostliny (velké, odolné)	8	
	boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	čistící zóna		vnější + vnitřní
			dostatečně dimenzované, s prostorem pro umístění mokrých bot, s vnitřní policičkou a věšáky, zámky s čipovým otevíráním pomocí ISIC karty
<b>šatny</b>	šatní skříňky	600	
	šatní lavice		adekvátně k počtu šatních skříněk, robustní konstrukce
<b>atrium</b>	Modulární lavice / sezení		
	Sedací bloky / taburety		
	Nízké stolky		
	Mobilní nábytek		
	Rostliny (velké, odolné)		
	Pingpongový stůl	2	
<b>šatna rozhodčích</b>	Věšáková stěna s lavicí s úložným prostorem pod sedákem pro 5 osob	1	
	Uzamykatelné skříňky nad věšákovou stěnu pro 5 osob	1	
	Polička na drobné pomůcky	3	
	Menší pracovní stůl	1	
	Židle	4	
	Nástěnka	1	
	Celopostavové zrcadlo	1	
	Hodiny	1	
	Odpadkový koš	1	
	Regál/skříňka na hrnky, káva, čaj, varnou konvici	1	
	El.zásuvka	5	
<b>cvičná kuchyňka</b>	Učitel'ský stůl + kontejner	1	
	Uzamykatelná skříň	1	
	Interaktivní tabule	1	
	Pracovní ostrůvek - dřez, varná deska, trouba, úložné skříňky na nádobí, digestoř, nádobí (hrnce, pánve, pomůcky, talíře, přístroje), skryté el.zásuvky, odpadkový koš na tříděný odpad	4	komplexní systém
	Kuchyňská stěna - myčka, lednice, mikrovlnná trouba, potravinová skříň, kuchyňské elektrospotřebiče	1	komplexní systém
	jídelní zóna pro 20 žáků	1	komplexní systém
	Nástěnka	1	
	dávkovač mýdla, papírových utěrek	1	komplexní systém
	Pračka	1	

	Sušička	1	
	Skříňka	1	
	Žehlicí prkno	4	
	Žehlička	4	
	Sušák na prádlo	1	
	El.zásuvky	5	
<b>hudebna</b>	Stohovatelné stoličky	30	
	Stohovatelné stolíky	30	
	Akustické podhledy	1	komplexní systém
	Podlaha vinyl/lino s akustickou podložkou	1	komplexní systém
	Akustické závěsy	1	komplexní systém
	Otevřené regály s boxy na nástroje	6	
	Textilní nástěnka	2	
	1/2 koberec	dle prostoru	
	Uzamykatelná skříň	1	
	Tabule	1	
	Interaktivní tabule	1	
	Wi-Fi	1	
	Sluchátka	15	
	Dirigentský pult	1	
	Stupínky pro sbor 2 patra (pro 30 žáků)	1	
	Stojany na noty	5	
	Celopostavové zrcadlo	1	
	Klavír	1	
	Xylofon	5	
	Metalofony	5	
	Bubínky	5	
	Djembe	5	
	Tamburína	5	
	Triangl	5	
	Činely	5	
	Flétna	5	
	Doprovodných rytmické nástroje - chrastítka	30	
	Ozvučná dřívka	10	
	Rolničky	10	
	Boomwhackers (pár)	30	
	Orffovy nástroje - mix	30	
	Ukulele	2	
	Kytara	2	
	Mikrofon	4	
	Podlahové dvojjzásuvky+ USB, HDMI, RJ45, data(v různých místech)	5	
<b>sklad hudebna</b>	Kovové regály (nastavitelné)	4	dřevěné police
	Závěsné držáky na nástroje	sada	
	Nástěnné háky (kabely, sluchátka)	sada	
	Manipulační vozík	1	
	Uzamykatelná skříň	1	
<b>sklad výtvarný ateliér</b>	Uzamykatelná chemická skříň	1	
	Kovové regály (nastavitelné)	4	
	Manipulační vozík	1	
	Police na kartony	3	
	Vertikální stojany na materiál	2	
	Regálový systém se zásuvkami a boxy	1	velikost maximální dle možností místnosti a dalšího vybavení
<b>aula</b>	Stohovatelné židle	150	

	Mobilní paravány	6	
	Modulární pódium	1	přestavitelné
	Pracovní stůl technika	1	
	pracovní židle technika	1	
	Schůdky + nájezd	1	
	Opona / zadní clona	1	
		1 komplexní	
	Pevné ozvučení sálu	system	
	Bezdrátové mikrofony	4	
	Mixážní pult	1	
	Velkoformátový LED panel / projekce	1	
	Ovládací tablet / pult	1	
		1 komplexní	
	Zónové scénické osvětlení	system	
	Akustické obklady stěn		
		1 komplexní	
	Zatemňovací prvky	system	
	Hodiny		
		dle dispozic	
<b>zázemí auly</b>	Skladové regály (kovové)	místnosti	
	šatní skříňky	6	
	Vozíky na židle	5	
<b>jídelna</b>	Jídelní stoly (10 míst)	14	
	Jídelní stoly (4 místa)	10	
	Jídelní židle	180	
	Samooobslužný výdejní pult včetně salátového baru pro I. stupeň	1 celek	oboustranný výdej, snížená výška, integrovaný zásobník na talíře, integrovaný výdej nápojů
	Samooobslužný výdejní pult včetně salátového baru pro II. stupeň	1 celek	oboustranný výdej, snížená výška, integrovaný zásobník na talíře, integrovaný výdej nápojů
	Zásobníky na příbory	2	
	Zásobníky na tácy	2	
	Zásobníky na tříděný odpad	1 sada	
	Vozíky na tácy	2	
	Akustické panely na stěnách		
	Hodiny (velké, tiché)	1	
	Rostliny (odolné)	10	
	Dezinfekční stojany	2	
	Lékárnička	1	
<b>sklad úklidu</b>	Výlevka (hluboká)	1	
	Studená + teplá voda	1	
	Podlahová vpust	1	
	Kovové regály	2	
	Uzamykatelná skříň (chemie)	1	
	Závěsný systém na mopy	1 sada	
	Závěsný systém na košťata	1 sada	
		dle velikosti	
	Vozík na úklid (kompletní)	sektoru	
	Kbelíky s lisem	2	
	Průmyslový vysavač	1	
	Mopové sety	3	
<b>multimediální učebna</b>	Žákovské multimediální pracovní stoly (kabelové průchody)	30	
	Žákovské ergonomické židle (stavitelné)	30	
	Sluchátka s mikrofonem	30	
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	30	
	učitelský stůl - polohovatelný	1	

	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	posuvná dvoukřídlá tabule/přesuvná tabule s keramickým magnetickým povrchem	1	uprostřed prostor pro integraci dotykového panelu 85"
	interaktivní plochý dotykový panel 86"	1	odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	dokovací stanice s USB-C připojením	1	na učitelském stole, propojení s dotykovým panelem
	nabíjecí box pro 30 zařízení do velikosti 15.6"	1	mobilní, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 15 zařízení současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení, automatická regulace teploty
	vizualizér	1	
	nábytková sestava s uzamykatelnou částí	1	pro uložení pomůcek, uzamykatelné části pro uložení techniky včetně sluchátek a myší
			stojany s hrazdou na zelené plátno, zelené klíčovací plátno, videostatív, kamera/fotoaparát, sada variabilního přenosného osvětlení, střihací pult, sada klopových mikrofonů, fotostatív, sada odrazových desek
	mobilní nahrávací studio	1 sada	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	boxy pro tříděný odpad	1	
	Flipchartový stojan	1	
	NTB 15,6"	30	včetně bezdrátových myší
	Akustické panely na stěnách	dle dispozic místnosti	
	Zatměnění	dle dispozic místnosti	
	lékárnička	1	
	nástěnné hodiny	1	
<b>školní klub</b>	Koberec (odolný)		
	Pracovní stoly	14	jednomístné
	židle	14	
	Popisovatelná stěna	1	
	Nástěnka	1	
	učitelský stůl - polohovatelný	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	lékárnička	1	
	nástěnné hodiny	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita použití ve školní třídě, kombinace - plast, papír, směs
	Nízká skříňková sestava otevřená s boxy	dle dispozic místnosti	
	Knihovna	1	
	Stojan na časopisy	1	
	Nízký stolek na deskové hry	3	
	Sedací vaky	10	
	Stolní fotbálek	1	
	Pohovka/křesílka	02.III	
<b>knihovna a studovna</b>	Nízké regály (I. stupeň)		
	Vysoké regály (II. stupeň)	8	
	Regál na časopisy	8	
	Uzamykatelný regál	2	
	Vozík na knihy	2	
	Pohodlná křesla	10	
	Sedací lavice	dle dispozic	
	Nízké stolky	5	

	Sedací vaky	10	
	Taburety	10	
	Studijní stoly (2 místa)	5	s nabíjecími zásuvkami USB
	Ergonomické židle	10	
	pracovní/výdejní pult	1	
	uzamykatelné zásuvky k pracovnímu pultu	1	
	Ergonomická židle	1	
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	1	
	Kusový koberec velkoplošný	3	
	Multifunkční tiskárna	1	
			mobilní, zamykatelný, s vybavením pro nabíjení 10 zařízení
	nabíjecí box pro 10 zařízení do velikosti 15.6"	1	současně (NTB, tablet), řízené sekvenční napájení,
	tablety	10	automatická regulace teploty
	odolné květiny	10	iPad
	Mobilní tabule / flipchart	1	
			odolné provedení pro vzdělávací instituce, antibakteriální
	Mobilní interaktivní plochý dotykový panel 65"	1	vrstva obrazovky, integrované reproduktory
	Akustické panely		
	Mobilní paravány	2	
	nástěnné hodiny tiché	1	
	Boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
	Dezinfekční stojan	1	
	Akustické obklady stěn		zónové
	Lékárnička	1	
<b>družina</b>	Koberec (měkký, odolný)	1	
	Stolky (4 místa)	8	pro hru i tvoření
	Ergonomické dětské židle	24	
	Otevřené regály	3	
	Pojízdné boxy	4	
	Sedací vaky/taburety	10	
	Balanční židle	5	
	Výstavní lišty / nástěnky	sada	
			dle možností
	Lezecké/balanční prvky	místnosti	
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	Výlevka	1	
	Dezinfekční stojan	1	
	Lékárnička	1	
	Rostliny (odolné)	6	
	Hodiny	1	
	úklidový set (skrytý)	1	
<b>klastr školní družiny</b>	Modulární sedací prvky	10	
	Taburety	10	
	Velký koberec (odolný)	1	
	balanční prvky	3	
	Lezecký prvek (nízký)	1	certifikovaný
	Nízké knihovničky	3	
	Výstavní lišty	sada	
	Stolní fotbal	1	

<b>šatna školní družiny</b>	šatní skříňky	dle kapacity družiny	nízké, dostatečně dimenzované, s prostorem pro umístění mokřých bot, s vnitřní poličkou a věšáky, zámky s čipovým otevíráním pomocí ISIC karty
	šatní lavice		adekvátně k počtu šatních skříněk, robustní konstrukce
<b>zázemí vychovatelů</b>	pracovní stůl s výklopnými elektrickými zásuvkami a ethernet včetně uzamykatelných zásuvek		pro každého pedagogického pracovníka
	otočná polstrovaná židle		pro každého pedagogického pracovníka
	úložná uzamykatelná skříň		pro každého pedagogického pracovníka
	centrální multifunkční zařízení		tiskárna/kopírka/skenner
	otevřené police		pro každého pedagogického pracovníka
	kuchyňský kout včetně lednice, mikrovlnné trouby a kávovaru	1	
	pracovní stůl pro přípravu materiálů	1	
	řezačka papírů	1	
	laminátor	1	
	věšák na kabáty	1	
	stožan na deštníky	1	
	magnetická nástěnka	1	pro každého pedagogického pracovníka
	konferenční stůl	1	
	odpočinková sedačka/křesla	6	
	flipchartový stojan	1	
	boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita, kombinace - plast, papír, směs
	rostliny odolné	5	
	nástěnné hodiny	1	
	akustické zástěny/rozdělovníky	4	
lékárnička	1		
Popisovatelná stěna / tabule	1		
<b>sklad družina</b>	Kovové regály (nastavitelné)	4	
	Závěsné držáky	sada	
	Nástěnné háky (kabely, sluchátka)	sada	
	Manipulační vozík	1	
	Uzamykatelná skříň	1	
<b>víceúčelový sál</b>	Podlaha-sportovní vinil		podlaha celá delší
	Velkoplošné zrcadlo s baletní nastavitelnou tyčí		stěna celá krátká
	Žebřiny		stěna dle velikosti
	Otevřený regál s boxy na pomůcky		volné stěny komplexní
	Ozvučení		systém
	Mobilní interaktivní plochý dotykový panel 65"	1	komplexní
	Stmívatelné osvětlení		systém
	Závěsné systémy na stropu/stropní háky	6	
	Klávesy/pianino	1	
	Jógamatky	30	
	Jógové bloky	30	
	Pásky	30	
	Overbally, malé míče	30	
	Balanční podložky - různé tvary	30	
	Lehké činky 1kg (pár)	10	
	Závěsná lana	6	
	Závěsné šály	6	

		dle stropní konstrukce	
	Závěsné gummy		
	Závěsné kruhy	4	
	Závěsná houpačka	4	
	Odporové gummy	30	
<b>učitelský klub</b>	Pohovky (modulární)	4	
	Křesílka nízká	6	
	Křesla s opěrkami hlavy	3	
	Sedací vaky	3	
	Taburety	4	
	Nízké konferenční stolky	4	
	Koberec (akustický)	1	
	Stojací lampy	3	
	Kuchyňská linka s dřezem s barovým pultem	1	
	Barové stoličky	3	
	Lednice	1	
	Mikrovlnná trouba	1	
	Kávovar	1	
	Skříňka na sklo / hrnky	1	
	Knihovnička	1	
	mobilní paravány	3	
	Rostliny	6	
	Lékárnička	1	
	Hodiny	1	
<b>přípravna</b>	Dlouhý stůl s chemicky odolnou pracovní deskou	2	
	učitelský stůl	1	
	učitelská ergonomická židle	1	
	uzamykatelný učitelský zásuvkový box	1	v sestavě s učitelským stolem
	monitor 27" s integrovanou dokovací stanicí	1	
	Polohovatelná Stolní lampa	1	
	Výlevka (hluboká, chemická)	1	
	Laboratorní dřez	1	
	Studená + teplá voda	1	
	Podlahová vpust	1	
	Lednice s mrazákem	1	
	Uzamykatelná chemická skříň	1	
	Skříň na kyseliny / zásady	1	
	Skříň na hořlaviny	1	
	Vanové záchytné police	2	
	Uzamykatelné regály	2	
	Zásuvkové boxy	3	
	Vozíky na experimenty	2	
	Regály na sklo	2	
	Lékárnička	1	
	Digestoř	1	
	Odpadkové koše (chemický / běžný)	1	
	Nástěnné hodiny		
<b>klastr odborných učeben</b>	Uzamykatelné vitríny	3	
	Nástěnné tabule	3	
	Skupinové pracovní stoly (4–6 míst)	8	
	Gauč	1	
	nízká křesílka	4	
	konferenční stůl	2	
	Ergonomické židle (stohovatelné)	15	

Sedací prvky (taburety, lavice)	15	
Vysoké pracovní stoly pro práci vestoje	3	
Individuální pracovní stolky	5	
Mobilní paravány	8	
Regály	3	
Mobilní tabule / flipcharty	3	
Velkoformátový monitor 65"	1	s možností bezdrátového sdílení obrazu dle ploch
Magnetické / popisovatelné stěny		
Otevřené regály/knihovny	4	
Boxy pro tříděný odpad	1	kombinace - plast, papír, směs
Dezinfekční stojan	1	
Akustické obklady stěn		zónové
rostliny odolné	6	
pingpongový stůl	1	

#### kabinet fyziky

pracovní stůl s výklopnými elektrickými zásuvkami a ethernet včetně uzamykatelných zásuvek		pro každého pedagogického pracovníka
otočná polstrovaná židle		pro každého pedagogického pracovníka
úložná uzamykatelná skříň		pro každého pedagogického pracovníka
centrální multifunkční zařízení		tiskárna/kopírka/skenner
otevřené police		pro každého pedagogického pracovníka
pracovní stůl pro přípravu materiálů	1	
řezačka papírů	1	
laminátor	1	
věšák na kabáty	1	
stojan na deštníky	1	
magnetická nástěnka	1	pro každého pedagogického pracovníka
konferenční stůl	1	
odpočinková sedačka/křesla	2	
flipchartový stojan	1	
boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita, kombinace - plast, papír, směs
rostliny odolné	3	
nástěnné hodiny	1	
akustické zástěny/rozdělovníky	4	
lékárnička	1	
Popisovatelná stěna / tabule	1	

#### kabinet biologie

pracovní stůl s výklopnými elektrickými zásuvkami a ethernet včetně uzamykatelných zásuvek		pro každého pedagogického pracovníka
otočná polstrovaná židle		pro každého pedagogického pracovníka
úložná uzamykatelná skříň		pro každého pedagogického pracovníka
centrální multifunkční zařízení		tiskárna/kopírka/skenner
otevřené police		pro každého pedagogického pracovníka
pracovní stůl pro přípravu materiálů	1	
řezačka papírů	1	
laminátor	1	
věšák na kabáty	1	
stojan na deštníky	1	
magnetická nástěnka	1	pro každého pedagogického pracovníka
konferenční stůl	1	
odpočinková sedačka/křesla	2	
flipchartový stojan	1	
boxy pro tříděný odpad	1	adekvátní kapacita, kombinace - plast, papír, směs
rostliny odolné	3	
nástěnné hodiny	1	
akustické zástěny/rozdělovníky	4	
lékárnička	1	
Popisovatelná stěna / tabule	1	

<b>bufet</b>	Prodejní pult (odolný)	1		
	Chladicí vitrina	2		
	Pokladní systém	1		
	Bezkontaktní terminál	1		
	Regál za pultem	1		
	Pracovní nerezový stůl	1		
	Umyvadlo na ruce	1		
	Dřez na nádobí	1		
	Malá lednice	1		
	Mikrovlnná trouba	1		
	kávovar	1		
	rychlovarná konvice	1		
	Vysoké stolky	3		
	Vysoké židle	6		
	odkládací vozík	1		
<b>sklad bufetu</b>	Uzamykatelné regály	2		
	Chladnička (skladová)	1		
	Boxy na obaly	1		
	Uzamykatelná skříň	1		
	robustní regály	3		
<b>sklad učebnic</b>	Kovové regály (nosné, výškové)	15		
	Pracovní stůl (velký)	1		
	židle	1		
	Vozíky na učebnice	1		
<b>sklad pomůcka</b>	<b>vybavení</b>	Kovové regály (nosné, výškové)	15	
		Pracovní stůl (velký)	1	
		židle	1	
		Vozíky na učebnice	1	
		<b>šatna rozhodčí</b>	Uzamykatelné skříňky	4
Lavice s věšáky	2			
Nástěnné háčky	4			
Zrcadlo (celopostavové)	1			
Odkládací police	2			
Malý pracovní stůl	1			
Židle	1			
Nástěnné hodiny	1			
Nástěnka	1			
Odpadkový koš	1			
Lékárnička	1			
<b>šatna zaměstnanci</b>	Uzamykatelné šatní skříňky		pro každého zaměstnance dle dispozic šatny	
		Lavičky před skříňkami		4
		Nástěnné háčky		4
		Zrcadlo (celopostavové)		1
		Odkládací police		2
		Malý pracovní stůl		1
		Židle		1
		Nástěnné hodiny		1
		Nástěnka		1
		Odpadkový koš		1

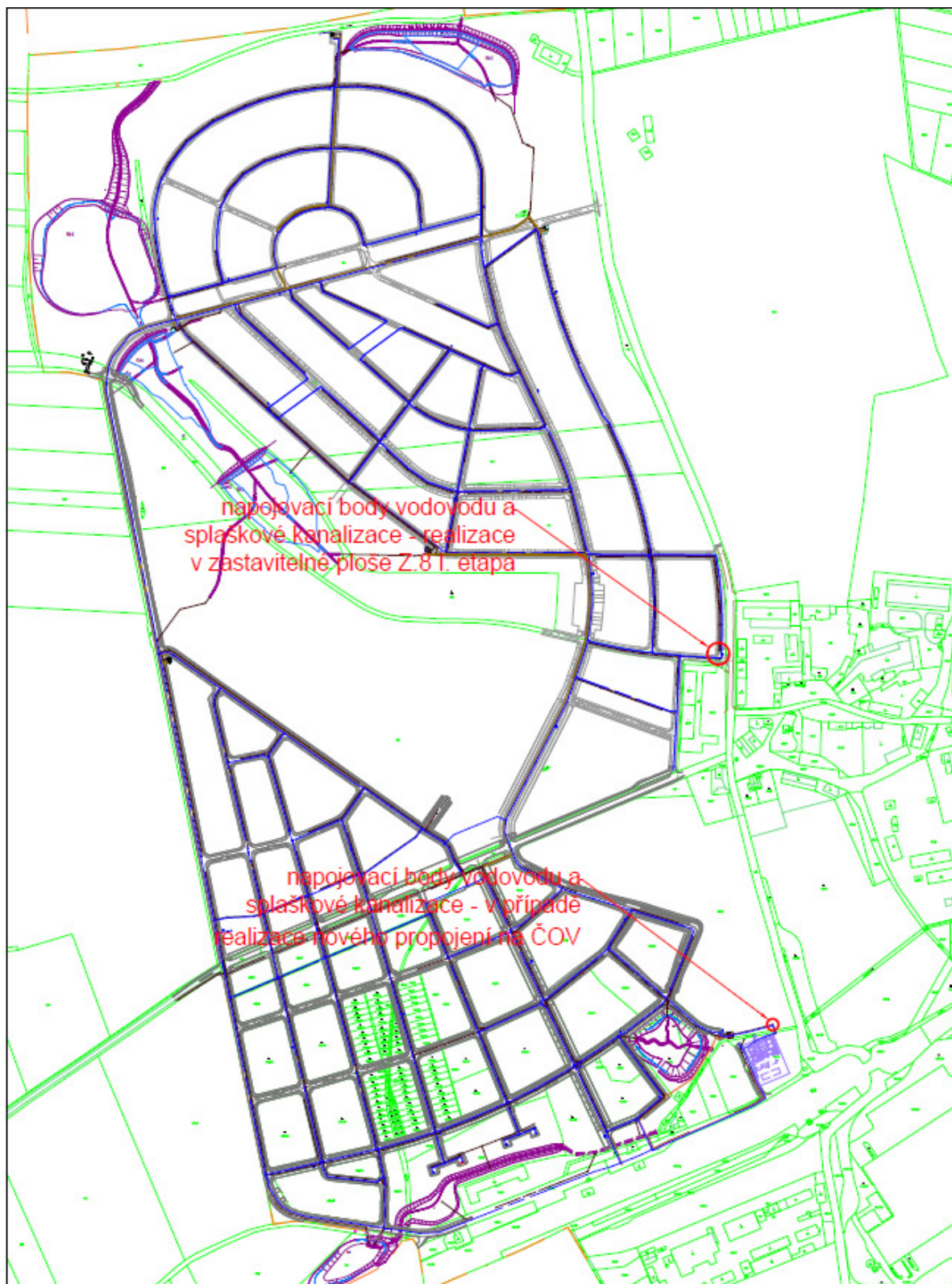
	Lékárnička	1
<b>dílna údržby</b>	Robustní pracovní ponk	2
	Svěrák	2
	Pracovní stůl (montážní)	1
	Pracovní židle / stolička	2
	Pracovní osvětlení (LED)	1
	Stolní bruska	1
	Malá stolní pila	1
	Kompresor (tichý)	1
	dílenský vysavač	1
	stojanová vrtačka	1
	Kovové regály (nosné)	4
	Uzamykatelná skříň	1
	Skříň na elektro	1
	Lékárnička	1
	věšák na kabáty	1

Smluvní strany se dohodly, že jednotlivé prvky uvedené výše v této příloze budou předmětem dodání pouze v případě, že finální projekt Základní školy bude dané prostory nebo prostorová řešení obsahovat, a současně se do nich v seznamu uvedený počet prvků prostorově vejde.

## Příloha č. 21

### Napojení sítí

Níže jsou uvedeny napojovací body infrastruktury pro stávající zasedlení části Mstětice na podkladu navržených komunikací a katastrální mapy (vodovod, kanalizace splašková)



**Příloha č. 22**

**Soutěžní zadání**

# Soutěžní zadání

Hledá se podoba nové  
základní školy v Mstěticích,  
která bude tvořit srdce nově  
vznikající čtvrti a propojí  
vzdělání a komunitu.

Porota  
Markéta Žáček Zdebská  
Markéta Bromová  
David Hlouch  
Pavel Buryška  
Gabriela Sládečková  
Vít Šikýř  
Jiří Skřivan  
Pavel Neuer  
Ladislav Mrklas  
Lukáš Jaroš

Odevzdání  
|28|11|2025|

## Úvod

Plán developerské výstavby v místní části Mstětice se pomalu stává realitou. Ačkoliv v územním plánu je již desítky let, až v posledním roce, pod záštitou investiční skupiny Progresus, se začalo s reálnými pracemi. V nově vznikajícím projektu má v budoucnu žít až 4000 lidí a je tak jasné, že kapacity stávající základní školy v Zelenči nebudou v žádném případě dostatečné.

Jak vedení obce, tak vedení developera si uvědomuje, že základní škola je jedním z klíčových objektů v nově vznikajícím sídle. Obě strany se po dlouhých jednáních proto shodly na společném postupu. Výstavbu školy bude hradit developer, obec se pokusí získat na výstavbu účelovou dotaci. Prvním společným krokem je vyhlášení architektonické soutěže na školu, jež má být vzorem ostatním a skutečnou školou 21. století.

Cílem architektonické soutěže je kromě návrhu kvalitního školního areálu také vyřešení umístění školy v poměrně omezeném prostoru, v bezprostřední blízkosti aglomeračního okruhu, železniční trati a skladu ČEPRO a jejího co možná nejlepšího začlenění do nově vznikajícího sídla.

Chceme, aby navržená škola fungovala jako střed komunitního života v Mstěticích. Aby se v ní děti cítily skvěle, prostředí je motivovalo ke studiu a pedagogové mohli využít nejnovější metody vzdělávání. Zároveň chceme, aby nejen sportovní prostory mohla využívat taktéž široká veřejnost pro nejrůznější komunitní aktivity a škola se tak stala živou součástí nově vznikající části obce Zeleneč.

## Předmět soutěže

Cílem soutěže je získání ucelené vize budoucí možné podoby území vymezeného územním plánem pro výstavbu Základní školy v developerském projektu v místní části Mstětice. Záměr je rozdělen na projektovou a ideovou část.

Předmětem projektové části soutěže je zpracování architektonického návrhu novostavby základní školy s kapacitou 600 žáků ve dvou paralelních třídách, včetně venkovních zpevněných, sportovních a nezpevněných ploch, dopravní obslužnosti a napojení na technickou infrastrukturu.

Předmětem ideové části soutěže je prověření možných úprav navazujících pozemků v rámci širšího řešeného území. Ideová část soutěže bude v následné zakázce dopracována pouze do podrobnosti urbanistické studie.



Nový Zeleneč – vizualizace

### Lokalita

Lokalita pro výstavbu základní školy se nachází v jižní části malé středočeské obce Mstětice (místní část obce Zeleneč), která leží v okrese Praha-Východ v přímém kontaktu s katastrem Hlavního města Prahy.

Mstětice mají přímé železniční spojení pražské integrované dopravy, cesta vlakem z Prahy do Mstětic trvá přibližně 22 minut a vlaky jezdí každých 15 minut. Současně se připravuje výstavba parkovacího domu u železniční stanice a probíhá rozsáhlá modernizace železniční trati mezi Mstěticemi a Čelákovici, která má dojezdové časy do Prahy ještě zkrátit. Místní část Mstětice je významná zejména díky areálu společnosti ČEPRO, která zde provozuje velkokapacitní sklad pohonných hmot, golfovému hřišti a vědecko-technologickému centru pro výzkum a inovace v dopravě.

Základní škola bude součástí velké rozvojové plochy developerského projektu Nový Zeleneč, který vzniká na doposud nezastavěné ploše jihozápadně od stávající zástavby Mstětic, v bezprostřední blízkosti vlakové zastávky. Za projektem na ploše přes 130 hektarů stojí soukromý investor. Areál nabídne kombinaci rodinných domů, vilových objektů a bytových komplexů, doplněných o mateřskou a základní školu, sportoviště, a další občanskou vybavenost. V době budování školy by měla být lokalita zastavěna bytovými domy, viladomy a řadovými domy. Po dokončení všech etap by zde mělo bydlet až 4 000 obyvatel.



Nový Zeleneč – vizualizace



## Řešené území

Řešené území pro umístění areálu školy a souvisejících venkovních prostor se nachází na soukromých pozemcích parc.č. 190/5, 190/7 v katastrálním území Mstětice, které jsou v majetku RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o. Pozemek stavby areálu školy se nachází na funkční ploše OV (občanské vybavení veřejné) územního plánu Zeleneč (Z.7). V současnosti je celá plocha využívána k zemědělským účelům. Stavební pozemek má nepravidelný tvar, terén je plochý a směrem na jih mírně klesá. Území stavebního pozemku má rozlohu cca 12.460 m<sup>2</sup>.

V rámci návrhu venkovních prostor školy lze pracovat i s trojúhelníkovou plochou, která přiléhá na východní hranu pozemku a nachází se na funkční ploše ZS (zeleň sídelní). Je nutné, aby využití zde umístěné bylo v souladu s územním plánem.

Obec Zeleneč bude na základě plánovací smlouvy s developerem Nový Zeleneč, a.s. resp. RD Rýmařov Invest III. alpha s.r.o., budoucím vlastníkem a zřizovatelem základní školy Mstětice. V rámci soutěže je však nutné respektovat současné majetkové poměry.

Širší řešené území, navržené na ploše OS (pozemek parc. č. 190/5 v k.ú. Mstětice), může být využito pro parkovací plochu a doplňkové sportoviště, s tím, že hlavní sportoviště bude v ploše OV. Vzhledem k tomu, že se toto území nachází v ochranném pásmu společnosti ČEPRO, a.s. a MERO ČR a.s, není v tuto chvíli určeno, zda a v jakém rozsahu bude možné toto území využít. Z tohoto důvodu bude v soutěži řešeno pouze v ideové rovině.

V navazující zakázce může být rozsah řešeného území upraven podle konkrétního soutěžního návrhu a vymezení jednotlivých stavebních objektů a projektů.

Navrhovaná stavba bude respektovat zpracovanou EIA a možnou návaznost na navrženou okružní křižovatku.





### **Technická infrastruktura**

Páteří sítě veřejné technické infrastruktury (plynovod, vodovod, splašková a dešťová kanalizace, elektro, veřejné osvětlení, data) se nachází v rámci navazujících veřejných prostorů pro komunikace, které jsou pravomocně povoleny a částečně již realizovány. Veškeré sítě a napojovací body jsou nyní v režii developera Nový Zeleneč, a.s.

Developer Nový Zeleneč, a.s., na jehož sítě se bude záměr školy napojovat, v současné době realizuje i ČOV a vodojem, kde je počítáno s kapacitou školy cca 600 žáků pro zásobování školy pitnou vodou a odkanalizování.

Dešťové vody budou v souladu s platnou legislativou likvidovány v rámci řešeného území. Likvidace dešťových vod je koncipována tak, aby bylo zajištěno bezproblémové odvedení dešťových vod do vodních toků s maximalizovanou retencí v území. Na lokalitu Nový Zeleneč byl zpracován podrobný hydrogeologický průzkum, z kterého vyplývá, že se jedná o území se slabě propustným prostředím (zasakování dešťových vod značně omezeno, spíše nerealizovatelné). Porovnáním s ČSN 75 9010, přílohou E se jedná o prostředí skupiny V.2 až V.3. se složitými poměry. Ze závěrů hydrogeologického posudku a topologie území je nutné, aby byly srážkové vody odváděny dešťovou kanalizací přes centrální suchý poldr RN1 (pravomocně povolen) s regulací odtoku. Recipientem je Čelákovický potok.

Vytápění bude navrženo tak, aby respektovalo článek 7 odst. 1 písm. a) Směrnici Evropského parlamentu a rady (EU) 2024/1275 ze dne 24. dubna 2024 v platném znění.

### **Geologické poměry**

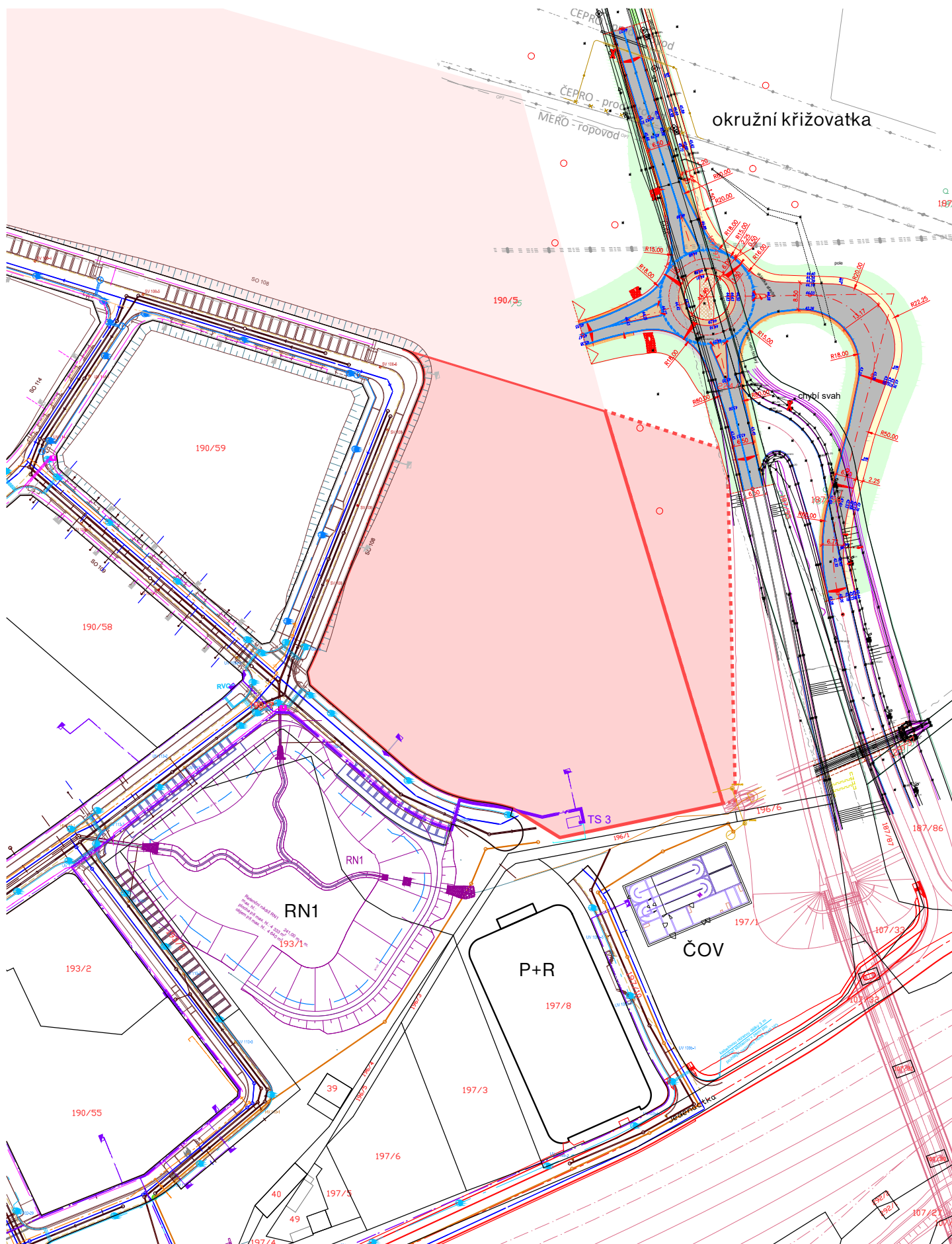
Pro účely soutěže nebyl přímo v řešeném území proveden inženýrskogeologický ani hydrogeologický průzkum. Konkrétní pozice sond budou určeny až v rámci předprojektové přípravy na základě vybraného návrhu. Geologický průzkum byl proveden v širším okolí, z něhož lze obecně vycházet.

#### Základové poměry

Pod terénem se nachází jílný písčítý, který přechází do pískovcových vrstev. Lze předpokládat, že založení objektů bude převážně na jemnozrnných zeminách přirozených pokryvných útvarů. Ty nedosahují optimálních mechanických vlastností. Očekává se však, že stavební objekty bude možné v daných podmínkách založit plošně.

V rámci staveniště budou zemní a horninové materiály především tříd těžitelnosti 3 - 4 / I.

Hladinu podzemní vody lze v jižní části řešeného území předpokládat cca 2 m pod povrchem.



## Územní plán

Stavební pozemek (resp. řešené území) se dle platného územního plánu obce Zeleneč nachází ve funkční ploše OV – plochy občanského vybavení veřejné, konkrétně rozvojové lokalitě označené kódem Z.7. Záměr výstavby školní budovy je s územním plánem v souladu, přičemž je nutné dodržet následující podmínky:

### **Základní podmínky ochrany krajinného rázu:**

V případě ploch pro sport realizovat ozelenění směrem k zástavbě rodinných domů

### **Základní podmínky prostorového uspořádání:**

struktura zástavby: realizací nové výstavby musí dojít vždy taktéž k realizaci odpovídajícího veřejného prostranství.

charakter zástavby: přípustné jsou šikmé i ploché střechy

výšková regulace zástavby:

- v případě ploch občanského vybavení nestanovena
- v případě ploch výroby a skladování max. 11 m
- v případě ploch dopravní infrastruktury max. 17 m

minimální podíl zeleně [%]:

- v případě ploch občanského vybavení nestanoven
- v případě ploch výroby a skladování 25 %
- v případě staveb dopravní infrastruktury nestanoven

minimální velikost stavebních pozemků [m<sup>2</sup>]: nestanovena

Rozšířené území se nachází na funkční ploše ZS – zeleň sídelní ostatní, na které jsou přípustné tyto využití:

### **Hlavní využití**

- plochy zeleně sídelní ostatní

### **Přípustné využití**

- pozemky parků, lesoparků, alejí, zahrad a sadů, travnaté plochy apod.
- zastávky a zálivy veřejné dopravy
- cyklistické stezky, pěší stezky
- odpočinkové plochy, dětská hřiště, sportoviště, drobná architektura a mobiliář
- pozemky sídelní zeleně
- dopravní a technická infrastruktura

### **Podmíněně přípustné využití**

- stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. veřejné WC, půjčovny sportovního vybavení, občerstvení s venkovním posezením apod.)

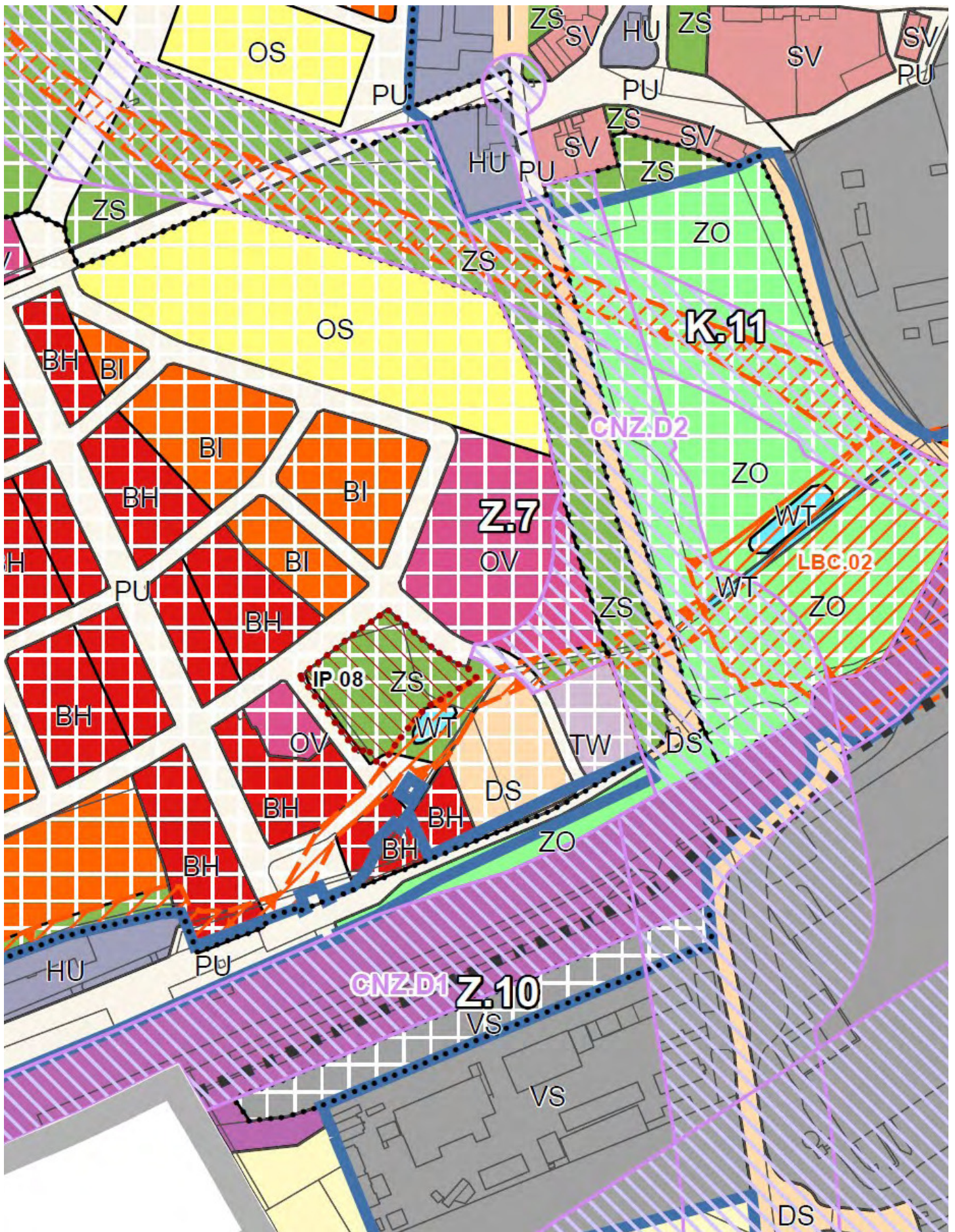
To vše za podmínek, že:

- nebude narušeno hlavní využití vymezené plochy,
- nedojde ke snížení kvality prostředí ve vymezené ploše,
- stavby budou slučitelné s hlavním využitím svou funkcí a architektonickým výrazem budou odpovídat významu a charakteru daného prostoru.

### **Nepřípustné využití**

Činnosti, stavby a zařízení nesouvisející se stanoveným hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a dále činnosti, stavby a zařízení, které narušují kvalitu prostředí nebo takové důsledky mohou vyvolávat druhotně.

Podrobnější informace k územnímu plánu jsou k nahlédnutí  
[www.zeleneč.cz/uzemni-plan](http://www.zeleneč.cz/uzemni-plan)



## Zadání

Školní budova má plnit nejen vzdělávací, ale i komunitní funkci pro veřejnost z širokého okolí. Areál i budova školy tak budou veřejnosti přístupné, a to ve vhodně nastaveném režimu. Všeobecný požadavek, který by měl prolínat kompletním prostorovým řešením školy, je maximální variabilita a víceúčelové využití učeben i vnitřních a venkovních společných prostor. Tato flexibilita umožní využití prostor nejen během vyučování, ale i pro mimoškolní aktivity (výuka ZUŠ, přednášky, kroužky, workshopy), což může přispět k prostorové a finanční optimalizaci. Zcela samozřejmým požadavkem je rovněž řešení přístupnosti (bezbariérovosti) všech prostor školy a zavedení zónové logiky. Škola je plánována ve standardním rozvržení 2 x 9 tříd (v nižších ročnících počítáme s vyšším počtem kmenových tříd než v II. stupni). Vzhledem k tomu, že obec Zeleneč má vlastní základní školu, a i s ohledem na možné výkyvy v demografii je však potřeba počítat s tím, že se toto rozvržení může v průběhu času měnit. Proto by školní budova měla být navržena tak, aby I. a II. stupeň nebyly dva zcela oddělené světy, a i přes částečně rozdílné prostorové požadavky bylo jejich uspořádání co nejvíce flexibilní. Návrh by měl směřovat k vysoké hustotě a intenzivnímu využití s efektivní organizací vnitřních prostor. Zároveň je požadováno zachovat stanovený počet odborných a kmenových učeben (viz níže - stavební program) a neslučovat je do jednoho prostoru. Výhodou při výstavbě školy by s ohledem na rozložení nákladů mohla být etapizovatelnost (např. hlavní budova – tělocvična – venkovní sportoviště atd.).

Důležitým aspektem je komfort a wellbeing všech uživatelů. Návrh by měl zajistit dostatek světla, vzdušnost a rovnováhu mezi možnostmi klidného ústraní a aktivního pohybu. Zároveň ale musí být zajištěna bezpečnost a přehlednost vnitřních prostor. Škola by měla podporovat moderní i tradiční vzdělávací metody prostřednictvím kvalitně navržených výukových a společných prostor, jejichž charakter, propojení a funkčnost přispějí ke kvalitě výuky, motivaci a sociálnímu rozvoji. Výzvu představuje rovněž aplikace nové hygienické vyhlášky (Vyhláška č. 160/2024 Sb.), která umožňuje na některé prostory nahlížet zcela novým pohledem. To se týká například světlých výšek a velikosti učeben, denního osvětlení, nebo řešení sociálního zázemí žáků, které by mělo reagovat na současné inkluzivní trendy. Počet zařizovacích předmětů by měl být navržen s přihlédnutím ke zrušené Vyhlášce č. 410/2005 Sb.

### Venkovní prostory

Areál školy bude významnou veřejnou stavbou s komunitním přesahem. Tomu by mělo odpovídat i zpracování venkovních prostor. Nejbližší okolí školy bude mít vysokou užitnou, sociální i estetickou hodnotu. Mělo by být navrženo s ohledem na vysokou pobytovou kvalitu, bezpečnost a udržitelnost (budoucí péči). Venkovní prostory budou členěny s ohledem na míru přístupnosti veřejnosti od těch zcela veřejných po část vyhrazenou pouze žákům, která však může mít různý režim ve školním a mimoškolním čase.

Neveřejná část školního areálu (školní zahrada/dvůr) bude bezpečným prostorem, který bude sloužit pro aktivní využívání a relaxaci během přestávek, při výuce, případně i k venkovnímu stravování v návaznosti na jídelnu. Důležitá je snadná přístupnost z interiéru budovy. Svou vyhrazenou část by zde měla mít družina, kde by měly být umístěny herní prvky pro menší děti (ideálně přirozeně či uměle zastíněné).

V rámci školního areálu bude umístěno venkovní sportoviště, které bude minimálně zahrnovat běžeckou dráhu, multifunkční hřiště a workoutové prvky pro žáky. Běžecká dráha může mít atypický tvar, který může vhodněji reagovat na nepravidelný tvar pozemku či být umístěna v přilehlém, severním pozemku (funkční plocha OS). Její součástí by měla být rozběhová dráha s doskočištěm. Multifunkční hřiště by mělo disponovat rozměry pro basketbal (15 x 28 m + doběhy) a mělo by být opatřeno umělým povrchem. Venkovní sportoviště bude dobře přístupné ze šaten sportovců a jeho součástí bude menší sklad náčiní (v rámci školní budovy, nebo venkovní).

Pro výuku bude navržena alespoň jedna zastřešená venkovní učebna s kapacitou min. 30 žáků, která by měla být situována na klidném místě s dostatkem stínu. Školní zahrada bude dále doplněna o plochy pro pěstování, které bude probíhat buď na klasických nebo vyvýšených záhonech. Výhodou bude dobrá dostupnost z kuchyně nebo cvičné kuchyně a blízkost skladu zahradní techniky, případně samostatný venkovní sklad náčiní.

Do návrhu je možné zapojit i střešní krajinu, která může plynule navazovat na vnitřní i venkovní prostory školy. Je však potřeba pamatovat na ochranu proti přímému slunci a povětrnostním vlivům.

V rámci širších vztahů by měl areál školy zohledňovat možná budoucí pěší a cyklo propojení v rámci developerského projektu (v tuto chvíli není známé žádné konkrétní vedení budoucích cyklotras).

#### Doprava

Dopravní řešení by mělo být bezpečné a mělo by bránit vzniku kolizních situací zejména v ranní a odpolední dopravní špičce. V předprostoru školy bude upřednostněn pohyb pěších a cyklistů. Pro ně je potřeba navrhnout dostatečný a ideálně krytý prostor pro parkování kol a koloběžek. Přesto je potřeba vnímat skutečnost, že do školy bude dojíždět velké množství žáků i zaměstnanců z okolí, kteří budou využívat převážně automobilovou dopravu.

Automobilový provoz by měl co nejméně zatěžovat okolí školy i samotný školní areál. Dopravní napojení areálu je možné z budoucích komunikací na pozemku parc.č. 190/7 v k.ú. Mstětice a bude řešit přímou návaznost na navrženou okružní křižovátku.

Parkovací plocha může být navržena na ploše OS (pozemek parc. č. 190/5 v k.ú. Mstětice) a bude v koordinaci s budoucí okružní křižovátkou.

Parkovací stání budou navržena dle vyhlášky č. 146/2024 Sb. o požadavcích na výstavbu pro kapacitu školy 600 žáků. Budou tak zajištěna stání krátkodobá i dlouhodobá pro danou kapacitu s ohledem na veřejnost a zaměstnance i v návaznosti na využívání tělocvičny mimo školní provoz a ostatní aktivity, které areál školy bude nabízet. Přesný počet stání je ponechán na úvaze soutěžících.

Stání K+R by měla umožňovat pohodlné a rychlé vyložení dětí, tedy ideálně bez nutnosti couvání, a napojení na komunikaci II/101.

Náležitá péče by měla být věnována charakteru odstavných ploch, včetně zapojení vegetace a práce s dešťovou vodou.

Důležitou roli v obsluze školy bude plnit autobusová doprava. Zatím není konkrétní představa o jejím charakteru, může se jednat o úpravy stávajících linek, nebo školní autobus, který obsluží i katastrální území Zeleneče. Trasa případné nové linky a poloha zastávky tedy mohou reagovat na návrh školy. Cílem proto je, aby návrh ideově

naznačil umístění možné budoucí autobusové zastávky v blízkosti školy a zároveň zohlednil potřebu příjezdu a odjezdu autobusu například pro školní výlety. Se zajištěním autobusu do areálu školy se nepočítá.

Nejbližší stávající zastávka veřejné dopravy je vlaková zastávka Mstětice, kde se zároveň nachází i zastávka autobusu, která je vzdálená přibližně 300 m docházkové vzdálenosti od školního pozemku.

V rámci stavebního pozemku je rovněž nezbytné vyřešit zásobování gastroprovozu a tělocvičny, odvoz odpadů a přístup pro IZS.

#### Udržitelnost

Téma udržitelnosti by se mělo prolínat celým návrhem a zabývat se tématy jako jsou energetická úspornost, obnovitelné energie, použité materiály, recyklace, nebo koncepce zeleně a nakládání s vodou. Cílem zadavatele je směřování k uhlíkové neutralitě.

Základním požadavkem je návrh vysoce energeticky úsporné budovy, která bude adaptována na projevy změn klimatu, bude vytvářet kvalitní vnitřní prostředí, a která bude splňovat minimálně platné legislativní požadavky na budovu s téměř nulovou spotřebou energie dle zákona č. 406/2000 Sb. §7 odst. 1, písm. b) a vyhlášky č. 264/2020 Sb. a bude umožňovat realizaci v pasivním nebo plusovém standardu. V rámci financování projektu zadavatel předpokládá zapojení dotačních prostředků, např. ze Státního fondu životního prostředí, konkrétně Operačního programu Životní prostředí.

S ohledem na celkovou energetickou koncepci se předpokládá zvolení vhodného způsobu vytápění, větrání a řešení energií, který bude technicky a ekonomicky přiměřený, jak při realizaci stavby, tak v následném provozu. Budoucí spotřebu energie zásadně ovlivňuje i samotné architektonické řešení, proto je potřeba věnovat pozornost orientaci ke světovým stranám, obálce budovy, vhodné míře prosklení či návrhu exteriérového stínění. Zadavatel rovněž předpokládá, že jinak nevyužitě části střechy by měly umožňovat instalaci fotovoltaiky.

Důraz by měl být kladen na používání obnovitelných materiálů (např. na bázi dřeva), které mají potenciál snížit zabudované emise. Návrh by se měl rovněž zaměřit na možnosti prefabrikace, modularity a případné adaptability konstrukčního řešení v budoucnu. Konstrukční řešení by mělo být přiměřené a založené na znalosti použitých materiálů.

Nedílnou součástí návrhu by mělo být krajinářské řešení, které podpoří pobytovou kvalitu a zároveň bude udržitelné s ohledem na budoucí péči. Venkovní prostory by měly být navrženy tak, aby zvolené řešení předcházelo vzniku tepelných ostrovů. Zadavatel doporučuje využití přírodě blízkých opatření – tzv. modro-zelené infrastruktury.

## Stavební program

Uvedený stavební program a standard je doporučený. Soutěžní návrh by měl být v souladu s aktuálními legislativními požadavky na školské stavby a dalšími souvisejícími vyhláškami a předpisy (s ohledem na daný stupeň dokumentace a měřítko zobrazení). V navazujících fázích projektu se předpokládá, že navržené řešení splní předpisy územně plánovací, stavebně technické, hygienické, bezpečnostní, požární a další tak, aby mohl být projednán s DOSS v řízení o povolení stavby.

Novostavba školy je příležitostí, jak zcela nově uchopit prostorové řešení vzdělávacích prostor. Namísto tradičních forem zadavatel preferuje uspořádání do tzv. klastrů, tedy samostatných jednotek, které jsou tvořeny skupinou kmenových učeben, sdíleným neformálním prostorem, společným hygienickým zázemím a prostory pro pedagogy. Klastrové uspořádání by mělo naplnit představy zadavatele o tzv. „learning landscape“, tedy výukové krajině, kde výuka neprobíhá pouze v učebnách, ale i dalších prostorách mezi nimi. Charakter a uspořádání těchto prostor by měl umožnit neformální výuku různě velkých skupin včetně samostudia.

Hlavní vstup do školy bude prostorné, přívětivé, prosvětlené a snadno kontrolovatelné místo s jedním centrálním kontrolním bodem (vrátnice, info point). Vstup má nabídnout důstojné prostředí pro čekající rodiče či návštěvy (posezení, připojení Wi-Fi, WC). Na vstupní prostor by měla navazovat veřejná část školy, která bude zahrnovat aulu, bufet či prodejní automat, WC a šatnu pro veřejnost. Veřejnou část bude možné provozně jednoduše oddělit od zbytku školy, zároveň bude její přirozenou součástí. Aula bude víceúčelovým prostorem s dobře řešenou akustikou, který bude sloužit různým aktivitám od školních ceremonií, setkání pedagogického sboru, přednášek a prezentací po malé koncerty, školní divadlo, nebo třeba tělocvik žáků 1. stupně. Šatny žáků by neměly být samostatným uzavřeným prostorem, ale přirozenou součástí vstupních nebo společných prostor, což rovněž může přispět k prostorové optimalizaci návrhů. Každý žák bude mít k dispozici vlastní uzamykatelnou skříňku. Šatny žáků I. stupně musí umožnit dobrou orientaci nejmenších dětí a měly by být vybaveny lavičkami na přezouvání.

Poblíž hlavního vstupu by měl být umístěn i školní klub a knihovna se studovnou, které budou sloužit primárně žákům školy. Školní klub bude přehledným víceúčelovým prostorem, kde je možné provádět i hlučnější aktivity. Využíván bude zejména v době po vyučování, ale poslouží i o přestávkách a volných hodinách. Klub navštěvují převážně žáci II. stupně. Knihovna se studovnou je naopak klidnějším prostorem, kde bude v dopoledních hodinách probíhat výuka (pro jednu celou třídu) a odpoledne bude sloužit samostudiu.

Mezi další společné prostory, které bude využívat celá škola a částečně i veřejnost, patří část odborných učeben – multimediální, hudební a polytechnická učebna, výtvarný ateliér, cvičná kuchyně a prostory pro výuku ZUŠ. Tyto učebny budou vedle samotné výuky využívány i v rámci odpoledních kroužků pro děti, zájmových aktivit pro dospělé nebo si je bude možné pronajmout k soukromým účelům, proto by také měly být co nejlépe napojené na hlavní vstup.

Kuchyně bude navržena pro celkovou kapacitu cca 900 jídel denně. Jedná se o komplexní gastronomický provoz, ve kterém je nutné navrhnout čisté a špinavé cesty,

skladování potravin, manipulaci s odpadem a další důležité složky standardního gastronomického provozu (kancelář, sklady, denní místnost, oddělené šatny, sprchy a sociální zázemí). V celkové kapacitě je zahrnuta rezerva jak pro cizí strážníky, pro které je nutné zajistit externí výdej do jídlonosičů, tak pro vývoz jídel do jiných zařízení v okolí (např. mateřská škola). Výdej jídla je preferován formou bufetu, který je tvořen „rautovými stoly“, kde si každý ze strážníků nabírá jídlo sám. Jídelna bude mít kapacitu 200 míst, stravování se předpokládá ve třech stravovacích cyklech. Návrh by měl pamatovat na hygienickou zónu s mytím rukou a sociální zázemí. Vhodné je zvážit možnost stravování ve venkovních prostorách navazujících na jídelnu. Jídelna by mohla kromě stravování sloužit i jako multifunkční prostor pro různé aktivity. To by vyžadovalo možnost mobilního oddělení jídelny od prostoru výdeje.

Komunikační prostory školy by měly být navrženy s důrazem na přehlednost, bezpečnost a pobytovou kvalitu. Důležitým kritériem návrhu jsou krátké vzdálenosti mezi jednotlivými provozy a logika provozních vazeb. Komunikační prostory by neměly sloužit jen k procházení, ale i pro pobyt, odpočinek, samostudium nebo alternativní způsoby skupinové výuky. Z pohledu bezpečí by měl návrh vyvážit požadavek na prostory poskytující určitou míru soukromí a zároveň na minimalizaci nepřehledných a špatně uhlídatelných koutů.

Žáci I. stupně tráví většinu vyučování v jedné učebně a je tedy nutné ji uspořádat tak, aby zahrnovala i odpovídající relaxační zónu. Mimo kmenové učebny budou I. stupni k dispozici 2 půlené učebny primárně pro výuku jazyků. Pedagogové, kteří tráví většinu času v učebně s dětmi, budou mít k dispozici zázemí ve formě kabinetů. Preferovány jsou spíše velkoprostorové kabinety s kapacitou 10-12 míst, které budou poskytovat kancelářské místo pro každého pedagoga. Jejich součástí by měl být i dostatečný prostor pro pomůcky a odložení osobních věcí. Místa pro asistenty pedagogů mohou být buď součástí kabinetů (preferovaná varianta - nad rámec jejich základní kapacity), nebo řešena jako samostatný prostor.

V rámci I. stupně bude sloužit školní družina, která bude mít minimálně 6 využitelných prostor v I. stupni s celkovou kapacitou cca 180 dětí. Prostory školní družiny by měly umožnit provoz ranní družiny, řízené činnosti odpolední družiny a následnou koncovou družinu. Prostory mohou být rozděleny na 2 části. Hlavní část prostor družiny by měla obsahovat min. 2 samostatná oddělení družiny, která by měla umožňovat spojení do jednoho velkého prostoru. Úvaha zadavatele je taková, že by tato část mohla v budoucnu umožňovat i alternativní využití, například pro potřeby předškolního vzdělávání (oddělení mateřské školy, školní skupina). Důležité je proto zajištění samostatného vstupu, provozního vstupu (sklad, šatna, zázemí vychovatelů) a hygienického zázemí dětí i vychovatelů.

Dále budou pro družinový provoz využívány min. 4 kmenové učebny I. stupně, které je pro tyto účely zapotřebí navrhnout o cca 30% větší. Oddělení družiny umístěné v kmenových učebnách budou využívat veškeré zázemí I. stupně.

I. stupeň i prostory družiny by měly mít dobrou návaznost na školní zahradu a na vstupní prostory školy včetně šaten pro rychlé přivedení dětí do školy i jejich vyvedávání z družiny.

Žáci II. stupně častěji přecházejí mezi jednotlivými učebnami a o přestávkách tráví více času mimo učebny, přilehlé spojovací prostory budou zařízeny pro rozmanité využití odpovídající potřebám jejich věku. Mimo kmenové učebny budou II. stupni k dispozici 2 půlené učebny primárně pro výuku jazyků a 3 přírodovědné učebny doplněné o laboratoř a přípravnu.

Pedagogové II. stupně již nemají kontinuální výuku celý den. Dochází na konkrétní hodinu do konkrétní třídy. Budou tedy mít zázemí ve formě kabinetů. Preferovány jsou spíše velkoprostorové kabinety s kapacitou 10-12 pedagogů, které budou poskytovat kancelářské místo pro každého pedagoga. Jejich součástí by měl být i dostatečný prostor pro pomůcky a odložení svršků. Místa pro asistenty pedagogů mohou být buď součástí kabinetů (preferovaná varianta - nad rámec jejich základní kapacity), nebo řešena jako samostatný prostor. Rozmístění kabinetů by mělo být v souladu s logikou rozmístění jednotlivých kmenových a odborných učeben.

Celkový předpokládaný počet zaměstnanců školy je cca 40 pedagogů, cca 12-14 asistentů pedagoga, 8 vychovatelů školní družiny, 3 pracovníci školního poradenského pracoviště, cca 5 zaměstnanců vedení školy a administrativních pracovníků, 5 provozních pracovníků (školník, úklid apod.) a 8 pracovníků stravovacího provozu, tedy celkem cca 83 zaměstnanců školy.

Úsek vedení školy zahrnuje ředitelnu, kancelář zástupců ředitele, sekretariát a další kancelářský prostor pro administrativu školy (hospodář, účetní). Uspořádání není přesně definováno, celý úsek by však měl ideálně tvořit jeden celek a měl by být umístěn blízko hlavního vstupu, neboť v něm probíhá řada jednání s externími návštěvníky. Samostatné zázemí by mělo mít školní poradenské pracoviště, které bude tvořeno minimálně dvojicí samostatných kanceláří pro činnost školního psychologa, speciálního pedagoga nebo výchovného poradce a hovornou, která slouží jednání s rodiči a žáky.

Zázemí samotného provozu školy bude zahrnovat skladové a úklidové prostory, technologie, dílnu školníka, odpadové hospodářství a sociální zázemí ostatních zaměstnanců včetně šaten a prostoru pro parkování kol. Šatny budou sloužit pro všechny zaměstnance bez vlastního kabinetu, kanceláře nebo šatny v jiném místě školy. Zaměstnanci, kteří budou do školy dojíždět na kole, by měli mít možnost osprchování a převléknutí.

Sportoviště se stane důležitou součástí veřejné vybavenosti, kterou nebudou využívat pouze žáci školy, ale také veřejnost, sportovní oddíly a jiné subjekty. Celý provoz sportovní části je tedy nutné navrhnout tak, aby se z hygienických a bezpečnostních důvodů nekřížil s provozem školy a měl možnost samostatného hlídaného vstupu. Pro žáky by měla být sportovní část přístupná „suchou nohou“. Hrací plocha bude mít rozměr max 20 x 40 m (plus doběhová zóna min. 2 m na všech stranách). Minimální požadovaný rozměr je 15 x 28 m + doběhová zóna 2 m. Pro běžnou výuku žáků musí být umožněno její předělení ideálně na tři (minimálně dvě) samostatně využitelné plochy (vizuálně, fyzicky a částečně akusticky – například ve formě závěsu či rolety ze stropu či posuvné stěny). Tělocvična by měla splňovat parametry potřebné pro soutěžní utkání (tribuna pro cca 100 diváků, světelná sportovní LED tabule/obrazovka a ozvučení). Do tělocvičny musí být navržen dostatečně velký vstup z exteriéru pro možnost stěhování technického vybavení různých akcí. Tělocvična musí mít dostatečné prostory pro uskladnění sportovního náčiní a dalšího vybavení. Součástí sportoviště bude rovněž menší víceúčelový prostor využitelný jako posilovna nebo zrcadlový sál. Hygienické zázemí budou tvořit šatny, sprchy a WC pro žáky a sportovce z řad veřejnosti, stejně jako šatna, sprcha a WC pro rozhodčí a kabinet pro pedagogy. Šatny budou mít rovněž dobrou návaznost na venkovní sportovní plochy.

### Investiční náklady

Předpokládané maximální investiční náklady na stavební realizaci nového školního areálu jsou 600.000.000,- Kč bez DPH.

Tyto náklady obsahují všechny stavební objekty, včetně technologického zařízení a vybavení pevně spojených se stavbou, volně stojícího nábytku (projekt interiéru), dále řešení zpevněných a nezpevněných ploch včetně krajinářských úprav v rozsahu řešeného území, doplňkové stavby, mobiliář a přípojky inženýrských sítí.

### New European Bauhaus

New European Bauhaus (NEB) je interdisciplinární a kreativní iniciativa zahájena Evropskou komisí v roce 2021. Má pomoci při hledání cest k uskutečnění cílů Zelené dohody pro Evropu. Koncepte New European Bauhaus chce propojit svět architektury, designu a umění se světem vědy, vzdělávání a inovací. NEB má vést k systematické změně v chápání životního stylu. Při vytváření veřejného prostoru i soukromého bydlení mají být zohledněny environmentální ohledy (využívání materiálů), kulturní hledisko (styl) a sociální citění (inkluze). Technologie mají být užívány v souladu s estetickým vnímáním, s potřebami sociálního začleňování a s ohledem na životní prostředí.

Česká komora architektů považuje NEB za určitou celoevropskou obdobu české Politiky architektury a stavební kultury ČR (PASK ČR), která dlouhodobě doporučuje při přípravě veřejných staveb využívat architektonické soutěže. Jejich přirozenou součástí jsou i následující základní témata iniciativy NEB, která byla promítnuta do soutěžního zadání, nebo by měla být zohledněna v soutěžních návrzích:

#### 1. Udržitelnost

úsporný provoz a ekonomie stavby; vhodné materiály a konstrukce odpovídající požadavku udržitelnosti včetně aspektu oběhového hospodářství; adekvátnost návrhu, budoucí adaptabilita a vztah k prostředí.

#### 2. Estetika

inovativnost návrhu umožňující kvalitativní posun; přínos v rámci oboru; celková kvalita návrhu.

#### 3. Inkluze

zapojení veřejnosti a odborníků do přípravy zadání; komunikace záměru a akce; inkluzivní program a provoz stavby; interdisciplinární realizační tým adekvátní zadání.

**Stavební program – podrobně**

Funkce	Popis	Počet / velikost
<b>Společné prostory</b> (pro oba stupně, částečně i pro veřejnost)		
Hlavní vstup / vstupní foyer	<ul style="list-style-type: none"> <li>– centrální kontrolní bod (recepční pult, info point)</li> <li>– zázemí pro návštěvy, účastníky externích akcí (šatna, sezení, WC pro veřejnost)</li> </ul>	
Aula	<ul style="list-style-type: none"> <li>– možnost umístění projekční techniky, mobilního řečnického pultu, praktikáblů apod.</li> <li>– základní akustické parametry a vybavení AV technikou</li> <li>– vhodný povrch podlahy i pro cvičení</li> <li>– příruční sklad vybavení (stohovatelný nábytek, praktikábly apod.)</li> <li>– možnost propojení s jídelnou do jednoho velkého prostoru</li> </ul>	1x / cca 90 sedících osob
Bufet	<ul style="list-style-type: none"> <li>– návaznost na hlavní vstup a aulu (propojení na jídelnu pro zásobování apod.)</li> <li>– zvážit možnou návaznost na stravovací provoz (zásobování, skladování zboží apod.)</li> <li>– zvážit nahrazení prodejním automatem</li> </ul>	
Šatny žáků	– pro dva žáky modul (dvoj skříňka) šířky 30 cm a výšky 180 cm	600 žáků
Školní klub	– přehlednost, blízkost hlavnímu vstupu	1x / 30 žáků
Knihovna a studovna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kapacita cca 4.000 svazků</li> <li>– kapacita studovny 30 žáků (např. výuka českého jazyka)</li> <li>– možnost alespoň částečného oddělení studovny, aby se provoz vzájemně nerušil</li> </ul>	
Učebna multimediální	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky (např. pevně rozmístěné pracovní stanice, prostor pro virtuální realitu, koutek robotiky, 3d tiskárny apod.)</li> <li>– součástí příruční sklad vybavení (nad rámeč m<sup>2</sup>)</li> </ul>	2x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna hudební	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– zvážit její umístění s ohledem na možný vyšší hluk</li> <li>– součástí příruční sklad vybavení (nad rámeč m<sup>2</sup>)</li> </ul>	1x / cca 65 m <sup>2</sup>
Výtvarný ateliér	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– součástí je prostor pro hrnčířský kruh a keramickou pec</li> <li>– součástí příruční sklad vybavení (nad rámeč m<sup>2</sup>)</li> </ul>	1x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna polytechnická	<ul style="list-style-type: none"> <li>– špinavá (např. ponky, práce se dřevem) i čistá část (např. 3D tisk)</li> <li>– špinavá a čistá část musí umožnit oddělení či být přímo rozdělena do dvou samostatných prostor</li> <li>– napojení na VZT</li> <li>– součástí příruční sklad vybavení (nad rámeč m<sup>2</sup>)</li> </ul>	1x / 30 žáků

Cvičná kuchyně	<ul style="list-style-type: none"> <li>– prostor pro vaření ve 4 skupinách po 4 dětech (dřez, varná deska, trouba, pracovní plocha)</li> <li>– jídelní stůl/stoly pro 16 – 20 osob</li> <li>– zvážit napojení na stravovací provoz (např. příprava rautů)</li> <li>– napojení na VZT</li> </ul>	dle prostorové koncepce návrhu
Společné prostory školy	– včetně prostoru pro umístění společenských her (ping pong, stolní fotbal, air hockey apod.)	
<b>Stravovací provoz</b>		
Kuchyně + Výdej	<ul style="list-style-type: none"> <li>– jedná se o komplexní gastronomický provoz, který bude navržen s ohledem na správné provozní vazby, zásobování a celkovou kapacitu</li> <li>– výdej formou bufetu</li> <li>– výdej jídla pro cizí strávníky</li> </ul>	900 jídel
Jídelna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– stravování ve 3 cyklech (žáci + pedagogové)</li> <li>– hygienická zóna s mytím rukou a sociální zázemí</li> <li>– zvážit multifunkčnost prostoru (možnost oddělení od výdeje), nebo možnost propojení s aulou</li> </ul>	min. 200 míst
<b>Družina (provozně oddělitelná část)</b>		
Vstup družina	– samostatný vstup nezávisle na provozu školy	
Oddělení družina	<ul style="list-style-type: none"> <li>– kapacita 30 žáků / oddělení</li> <li>– dvojice oddělení by měla umožňovat spojení do jednoho velkého prostoru, ideálně formou akustické posuvné stěny</li> <li>– přímá návaznost na venkovní prostor s herními prvky</li> </ul>	2x / cca 75 m <sup>2</sup>
Sklad družina		1x / cca 15 m <sup>2</sup>
Šatna družina	– formou botníků a háčků na svršky	60 žáků
Zázemí vychovatelů	<ul style="list-style-type: none"> <li>– možnost sezení u jednoho stolu pro cca 6 osob</li> <li>– místo pro odložení svršků, příruční kuchyňka, WC</li> </ul>	1x
WC pro žáky	– navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	kapacity s přihlédnutím ke zrušené vyhlášce č. 410/2005 Sb.
<b>I. stupeň</b>		
Kmenová učebna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– maximální kapacita 30 žáků</li> <li>– součástí učebny dostatečná relaxační zóna</li> <li>– 4 učebny navrhnout o cca 30% větší pro využití družinou</li> </ul>	10x / cca 75 m <sup>2</sup>
Učebna jazyková	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– kapacita pro půlenou třídu (16 žáků)</li> </ul>	2x / cca 40 m <sup>2</sup>

Sklad pomůcek		1x / cca 15 m <sup>2</sup>
Kabinet pro pedagogy	<ul style="list-style-type: none"> <li>– formální i neformální prostor pro setkávání pedagogů, relaxaci a přípravu</li> <li>– součástí kuchyňka, prostor odložení věcí, pro přípravu (multifunkční tiskárna, laminátor, řezačka apod.) a odpočinek (pohodlný mobiliář)</li> <li>– zázemí asistentů pedagoga (alternativně může být řešen jako samostatný prostor)</li> </ul>	2x / 10 -12 pedagogů + 4 asistenti
WC pro pedagogy	– kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
WC pro žáky	– navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	dle normových požadavků
<b>II. stupeň</b>		
Kmenová učebna	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– maximální kapacita 30 žáků</li> </ul>	8x / cca 65 m <sup>2</sup>
Učebna jazyková	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky</li> <li>– kapacita pro půlenou třídu (16 žáků)</li> </ul>	2x / cca 40 m <sup>2</sup>
Učebna přírodovědná (Biologie, Fyzika)	– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky	2x / cca 65 m <sup>2</sup>
Kabinet přírodovědný	– dostatečný prostor pro vestavěné skříně a pomůcky	2x / cca 15 -20 m <sup>2</sup>
Laboratoř a přípravná FY-CH	<ul style="list-style-type: none"> <li>– univerzální prostorové řešení, které v průběhu času umožní různé uspořádání, vybavení a způsoby výuky FY-CH</li> <li>– prostorové řešení umožní standardní výuku a dále cca 16 stanovišť se standardním vybavením pro pokusy</li> <li>– prostor pro uložení a přípravu chemikálií</li> <li>– samostatná VZT, digestoř</li> </ul>	1x / min 80 m <sup>2</sup>
Kabinet	<ul style="list-style-type: none"> <li>– dostatečný prostor pro vestavěné skříně a pomůcky</li> <li>– součástí kuchyňka, prostor odložení věcí, pro přípravu (multifunkční tiskárna, laminátor, řezačka apod.) a odpočinek (pohodlný mobiliář)</li> <li>– zázemí asistentů pedagoga (alternativně může být řešen jako samostatný prostor)</li> </ul>	2x / 12 pedagogů + 3 asistenti nebo 3x / 8 pedagogů + 2 asistenti
WC pro pedagogy	– kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
WC pro žáky	– navrhnout řešení v souladu s vyhláškou č. 160/2024 Sb.	dle normových požadavků

<b>Vedení školy, administrativa, školní poradenské pracoviště</b>		
Ředitelna	– kancelář ředitele	1x
Zástupce ředitele	– kancelář pro 2 zástupce ředitele	1x
Malá zasedací místnost pro zaměstnance	– prostor pro jednací stůl pro max. 10 osob	
Sekretariát + další kancelářské prostory (Ekonomický úsek)	– zázemí pro 3 administrativní pracovníky personální, hospodář, účetní, ad.)	1x
Hovorna / Malá zasedací místnost	– místo pro jednání s rodiči a žáky v rámci školního poradenského pracoviště (pro pedagogy, metodika prevence, výchovného poradce) – jednací stůl pro max. 10 osob – ideálně blízko hlavního vstupu	1x
Školní poradenské pracoviště	– zázemí (minimálně 2 samostatné místnosti) pro činnost školního psychologa, speciálního pedagoga nebo výchovného poradce vždy s místem pro jednání s rodiči a žáky – zázemí by mělo být co nejvíce odděleno, aby poskytovalo bezpečné a diskrétní prostředí, zároveň se zde nachází citlivá dokumentace	2x / cca 15 m <sup>2</sup>
Archiv	– prostor pro archivaci dokumentů, spisová služba – Ideálně s možností rozdělení na 2 samostatně přístupné prostory	1x / cca 30 m <sup>2</sup>
Kabinet IT	– sklad s výdejnou počítačového vybavení (např. tablety)	1x / cca 20 m <sup>2</sup>
WC pro zaměstnance administrativy	– kromě WC alespoň 1x sprcha	dle normových požadavků
Kuchyňka	– kuchyňská linka s myčkou a jídelní místo	dle prostorových možností
Copy centrum	– centrální prostor s copy technikou pro zaměstnance	dle prostorových možností
<b>Provozní zázemí</b>		
Skladové prostory	– sklad nábytku – sklad pomůcek a vybavení – sklad učebnic	max 3x / cca 40 m <sup>2</sup>
Serverovna	– odděleně od Kabinetu IT, ale v bezprostřední blízkosti	1x
Úklidové prostory	– 1x centrální úklidová místnost pro parkování a nabíjení úklidového stroje a skladování úklidových prostředků – na každém patře menší úklidová místnost s prostorem pro úklidový vozík	1x / cca 15-20 m <sup>2</sup>

Dílna a sklad údržby		1x / min 20 m <sup>2</sup>
Sklad zahradní techniky	– místo pro zahradní traktůrek, menší přívěs a další vybavení – s přímým přístupem na školní pozemek	1x / cca 30 m <sup>2</sup>
Technologie TZB, VZT	– prostory pro technická zařízení budovy	dle zvolených technologií
Odpadové hospodářství	– vhodné umístění uvnitř nebo vně budovy s ohledem na dopravní řešení	1x
Zázemí pro ostatní zaměstnance	– WC, sprchy, šatny (uklízečky, školník, údržbář apod.)	dle normových požadavků
Parkování kol zaměstnanců a sociální zázemí	– krytý a zabezpečený prostor pro parkování kol zaměstnanců (ideálně uvnitř budovy) s navazující šatnou pro cca 10 zaměstnanců a 2x sprchou (může být společně se zázemím ostatních zaměstnanců)	dle prostorových možností
<b>Sportoviště</b>		
Tělocvična	– hrací plocha min. 16 x 28 m (ideálně 20 x 40 m) plus doběhová zóna 2 m na všechny strany – min. světlá výška 7 m – možnost předělení na 3 samostatné plochy – tribuna pro min. 100 diváků (alespoň polovina sedících) – velký vstup pro stěhování objemného vybavení	1x
Nářadovna	– pro uložení cvičebních pomůcek a vybavení tělocvičny – prostor s přímou návazností na hrací plochu + část výměry může být rozdělena do menších prostor – část prostor se samostatným vstupem pro komerční využití	celkem cca 50 m <sup>2</sup>
Sklad vybavení	– pro uložení dalších cvičebních pomůcek, nábytku (např. stohovatelné židle), případně vybavení sportovního klubu	2x / cca 15 m <sup>2</sup>
Víceúčelový sál	– jednoduchý víceúčelový prostor s běžnou světloú výškou (ideálně 3 m), který může sloužit jako posilovna nebo zrcadlový sál pro skupinové cvičení	1x / cca 70 m <sup>2</sup>
Šatny	– šatna vč. hygienického zázemí, které je možné sdílet v rámci dvojice šaten	4x / 15-20 osob
Šatna rozhodčí	– prostor pro převlékání vč. hygienického zázemí	1x
Kabinet tělocviků	– včetně prostoru pro převlékání a hygienického zázemí – slouží i jako ošetrovna	1x
WC pro veřejnost		dle normových požadavků
Úklidová místnost	– Úklidová místnost místnost pro parkování a nabíjení úklidového stroje a skladování úklidových prostředků	1x

